الجامعة الإسلامية في لبنان

كلية الحقوق

إنهاء العلاقة الإيجارية في قانون الإيجارات السوري الجديد

رسالة أعدت لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص

إعداد الطالب

حسين موسى شيخ علي

لجنة المناقشة

الأستاذ الدكتور علي إبراهيم رئيساً

الأستاذ الدكتور عبده غصوب عضواً

الدكتورة ريما فرج عضواً

خلدة ٢٠١٣ - ٢٠١٤

إن كلية الحقوق في الجامعة الإسلامية في لبنان غير مسؤولة عن الآراء الواردة في هذه الرسالة ، وهي تعبرّ عن رأي كاتبها فقط .

الإهداء

إلى من ذكراهم غالية على قلبي

إلى من افتقدهم إلى جانبي في غمرة فرحي

إلى الغائبين عني بجسدهم والحاضرين في غمرة فرحي

إلى من أرجو الله أن يسكنهم فسيح جنانه

أبي وأمي الغاليين (رحمهما الله)

إلى من بوجودهم أشعر بوجودي

إلى من لا حياة لي بدونهم

إلى من أستمد الأمل والفرح من عينيهم ووجوههم

إخوتي

إلى الأصدقاء الحقيقين وكل الطيبين الذين يعطوني دون مقابل .

لما عائيل

إلى بلدي الحبيب سوريا

حسين شيخ علي

الشكر

كل الشكر والامتنان والعرفان بالجميل لأساتذتي الأفاضل في كلية الحقوق في الجامعة الإسلامية في لبنان ، وأخص منهم الأساتذة الأكارم في قسم القانون الخاص ، والذين وضعوا بين أيدينا حصيلة عمرهم ، فكانوا لنا خير قدوة وأعظم مثل.

والشكر كل الشكر للأستاذ الدكتور علي إبراهيم الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فترك عظيم الأثر في نفسي ، له مني كل الحب والتقدير والاحترام.

المصطلحات اللغوية:

القانون 2001/6 : قانون الإيجار رقم 6 الصادر في تاريخ 2001/2/15.

المادة 2/ب من القانون2001/6 : الفقرة /ب/ من المادة الثانية من قانون الإيجار رقم 6 الصادر في تاريخ 2001/2/15.

المادة 5/ج من القانون 2001/6: الفقرة /ج/ من المادة الخامسة من قانون الإيجار رقم 6 الصادر في تاريخ 2001/2/15.

أ.م.م. : قانون أصول المحاكمات المدنية.

أ.م. سوري: قانون أصول المحاكمات السوري.

موجبات وعقود : قانون الموجبات والعقود اللبناني.

ل.س. : الليرة السورية.

التصميم الموجز

القسم الأول : شروط ممارسة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

الفصل الأول : الشروط الشكلية لقبول الدّعوى

المبحث الأول : الشروط المتعلقة بالإجراءات

المبحث الثاني: الشروط المتعلقة بالجهة القضائية

الفصل الثاني : الشروط الموضوعية لقبول الدّعوى

المبحث الأول : الأشخاص الذين لهم الحق في إقامة الدعوى

المبحث الثاني : موضوع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

القسم الثاني : آثار دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

الفصل الأول : التعويض على المستأجر

المبحث الأول : أسس تقدير التعويض

المبحث الثاني : المستفيدون من التعويض

الفصل الثاني : استرداد المأجور

المبحث الأول : صدور الحكم

المبحث الثاني : تنفيذ الحكم

المقدمة

يعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع ، ذلك أنّه يتيح للملاك استغلال أملاكهم وفي الوقت ذاته لغير الملاك وسيلة الانتفاع بما لا يملكون [1] ، وهو من الناحية العمليّة من العقود التي يكثر تداولها بين الناس[2]. لما يلعبه من دور في حياتهم اليومية على جميع الأصعدة .

فيسمح من الناحيّة الاقتصادية ، باستثمار العقار من قبل المالك عن طريق المستأجرين، فيزيد بذلك في ثروة المجتمع .

كما يشكل من الناحيّة الاجتماعيّة، أداة تنظيم للعلاقات المستمرة بين طبقتين كبيرتين من طبقات المجتمع، فيضع قواعد العلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر، ويرسم حدود كل منهما .

ونظراً للدور الذي يلعبه، كان لا بدّ من تنظيمه، وخاصة أنّه بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية، تعاظمت الأزمة السكنية بسبب تقلص العمران، فازدادت بدلات الإيجار، فحدث خلل بين العرض والطلب، فعاد ذلك سلباً على المستأجر، فكان المؤجر يستغل الواقع، ويضع حدّاً لعقد الإيجار، ويعمد إلى إخراج المستأجر من المأجور، عند حلول أجل العقد. تطبيقاً لمبدأ أساسي في القانون المدني الذي يرعى العقود " العقد شريعة المتعاقدين " .

عندها، وجد المشرّع ، أنّه لا بدّ من تدخل سريع ، لدرء مخاطر التشريد التي أوجدتها وسببّتها نتائج تلك الحرب، وقاعدة الحرية التعاقدية، عن طريق استحداث قوانين خاصة واستثنائية، تضع حدّاً لهذه المخاطر المهدِدة للمجتمع ، أو على الأقل تقللّ من تعاظم خطرها وجسامته.

فأصدر المشرّع سلسلة متعدّدة من القوانين والمراسيم محاولاً فيها حماية المستأجر في ظل الظروف الاستثنائية التي كانت سائدة، فكان أولها، القانون رقم 26 تاريخ 1943/12/29. وتلاه القانون رقم 464 لعام 1949 والذي تضمن تمديداً بقوة القانون للعقود الإيجارية لمصلحة المستأجرين، وانتقال العلاقة الإيجارية بالخلافة من المستأجر إلى ورثته .

ثمّ صدر بعد ذلك ، قانون الإيجار رقم 63 تاريخ 1950/12/31، الذي نظم لأول مرة جواز طلب تقدير بدل الإيجار قضائياً، وبعدها صدر قانون الإيجار (المعمر) بالمرسوم التشريعي رقم 111 تاريخ 1952/2/11،

1- سليمان مرقص ، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثامن : عقد الإيجار، منشورات صادر الحقوقية ،الطبعة الرابعة، بيروت 1999، ص :4.

2- عبد الحميد سليمان ، شرح قانون إيجار الأماكن رقم 136 لسنة 1981، دار الوفاء ،الطبعة الثانية، مصر 1988 ، ص 5 .

ثمّ تلاه العديد من التعديلات والتشريعات المعدلة، أو الناسخة لما سبقها [1].

وكانت كل هذه المراسيم والقوانين، تدور في فلك حماية المستأجر من المؤجّر، وفرضت التزاماً على المؤجر، لا يد له فيه، بتمديد عقد الإيجار تلقائياً وبحكم القانون، إلى ما لانهاية، ومنعته من إنهاء العقد، وإخراج المستأجر، إلا لسبب من الأسباب التي حدّدتها تلك التشريعات على سبيل الحصر .

إلا أنّه، وبعد مضي ردح من الزمن، وترعرعِ قانون الإيجار في كنف الظروف الاستثنائية منذ ما يزيد على خمسين سنة ،وظهور الكثير من العيوب أثناء التطبيق، وانتهاء الظروف التي دفعت إلى التمديد القانوني ، كان لا بدّ من البحث عن قانون جديد، يحقق التوازن بين مصلحة المؤجرين والمستأجرين، ويشجع على النمو الإقتصادي والعمراني، ويحقق التوازن بين قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وقاعدة الحقوق المكتسبة.

فأصدر المشرّع السوري، قانون الإيجار الجديد رقم 6 تاريخ 2001/2/15، والذي يشكّل نقلة نوعية في عالم تشريعات الإيجار، لتشريعه نصاً قانونياً، تميّز به التشريع السوري، عن التشريعات العربية والأجنبية، التي لم تتناول مثل هذا النص .

فنصّت المادة 2/ب من هذا القانون على أنه : "**إضافة إلى أحكام المادتين (8 و10) من هذا القانون يحقّ للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة 40% من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ القانون**".

وبموجب هذا النص، منح المشرّع مالك العقارات السكنية فقط، المؤجرة في ظل قانون الإيجار السابق رقم 1952/111 وتعديلاته، والتي تخضع للتمديد القانوني، أن يطلب من المستأجر، إنهاء العلاقة الإيجارية معه، وذلك اعتباراً من تاريخ 2004/2/21 ، أي بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001 ، وذلك لقاء دفع تعويض يعادل 40% من قيمة المأجور المقدر شاغراً وبوضعه الراهن، بتاريخ الكشف والخبرة عليه، من قبل المحكمة .

فكانت هذه المادة، في صميم السياسة التشريعية الجديدة، لجهة تحرير العقود، الممدّدة بقوة القانون، فحاول المشرّع أنّ يصفي النزعات التي خلقتها النّصوص القديمة، بين المؤجرين والمستأجرين، ويعمل على تحرير العقارات، من قيود القوانين السابقة .

1- لمعرفة التطور التاريخي لقانون الإيجار، يراجع قانون الإيجارات الصادرة بالمرسوم التشريعي 111 لعام 1952 وتعديلاته ، منشورات نقابة المحامين ، فرع دمشق ، دون ذكر طبعة ، عام 1997 . ممدوح عطري ، قانون الإيجارات الصادر بالمرسوم التشريعي 111 لعام 1952 وتعديلاته ، دار الأنوار للطباعة ،الطبعة الثانية، دمشق 1990 ، ص 3-4 .

ولمعرفة الوضع القانوني الجديد الذي أوجده المشرّع، لا بد من معرفة كيفية ممارسة الحق في طلب انهاء العلاقة الإيجارية؟ وماهي الشروط الواجب توفرها في ممارسة هذه الدعوى؟ وماهي الآثار التي ترتبها لجهة الحق موضوع الدعوى ولجهة التعويض؟ وما هو الاساس القانوني لتقدير هذا التعويض ومن هم المستفيدون منه؟ وكيف يصدر الحكم وينفذ؟ وماهي ثغرات هذا النص؟ وهل استطاع المشرع اعادة التوازن المفقود في التشريعات السابقة؟ وهل استطاع أن يواكب بهذا النص التطور الذي يشهده العالم على الصعيّدين القانوني والاقتصادي ؟

وإذا كان المشرع منح هذا الحق للمالك فهل نجح في تحقيق هدفه من وراء هذا النص، وحقق التوازن بين المالك والمستأجر؟ أو شكل فجوة جديدة ينبغي معالجتها من جديد؟.

هذا ما دفعنا إلى تناول هذا الموضوع في بحثنا ، لأن هذه المادة يمكن أن تساهم في حل العديد من مشكلات الإيجار ، وتساهم في حل مشكلة السكن ، ومن الممكن أن تعيد المنفعة الاقتصادية للعقارات المأجورة ، والتي حرم أصحابها منها ، فترةً طويلةً من الزمن .

لذلك سنتطرق لدراسة النصّ القانوني ، وإيضاح معالمه بالشكل الوافي، والوقوف على مدى كفايته في تنظيم العلاقة الإيجارية ، ومعرفة ما إذا كان يلبي حاجات المجتمع السوري، أو أصبحنا بحاجة إلى تعديله، من حيث المبدأ والمفهوم .

ونرى، أن خير وسيلة لتوضيح المادة 2/ب هو أن نتبع خطة تقليدية بسيطة. لذلك سنقسم دراستنا إلى قسميّن، نفرد الأول منها لشرط ممارسة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ، ونخصص الفصل الأول منه : لشروط الشكليّة لقبول الدعوى ، ونبحث في الثاني : الشروط الموضوعيّة لقبول الدعوى .

ونعالج في القسم الثاني آثار دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ، نتطرق في الفصل الأول منه للتعويض على المستأجر، ونتكلم في الثاني عن استرداد المأجور .

القسم الأول : شروط ممارسة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

تتكون الدّعوى من مجموعة إجراءات، شكليّة وموضوعيّة، بمعنى أنّه يجب لممارستها اتّباع الوسائل التي حدّدها القانون، لقبول الدّعوى شكلاً ، ثم البحث بها من حيث الموضوع .

وقد حدّد المشرع السوري شروطاً يجب على المالك إتباعها، للنظر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، واشترط توافرها، وإلا استوجبت الرد.

ولذلك، سوف ندرس هذه الشروط من الناحية الشكليّة في الفصل الأول، ومن الناحية الموضوعيّة في الفصل الثاني.

الفصل الأول: الشروط الشكلية لقبول الدّعوى

الشروط الشكليّة هي مجموعة الإجراءات الواجب على المدّعي اتباعها، في تقديم دعواه، حتى تقبل شكلاً.

وقد خصصنا هذا الفصل للبحث في الشروط الشكليّة الواجب توافرها في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، والتي سندرسها في مبحثين، سنتطرق في أولها للشروط المتعلقة بالإجراءات، وثانيها للشروط المتعلقة بالجهة القضائية المختصة للنظر في الدّعوى.

المبحث الأول: الشروط المتعلقة بالإجراءات

تدخل دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن مقابل التعويض على المستأجر، مرحلتها الأولى بعد انقضاء المهلة المحدّدة قانوناً. فما هي مدّة هذه المهلة ؟وماهي كيّفية حسابها؟ وما هو مصير الدّعوى التي ترفع قبل مضي هذه المهلة ؟. وبناءً عليه ، سوف نتناول في هذا المبحث، المهلة القانونيّة في مطلب أول، ثمّ نتناول أثر عدم مضي المهلة القانونيّة في مطلب ثاني .

المطلب الأول: المهلة القانونيّة

يجب على المدّعي التقيد بالمهلة القانونيّة [1] التي فرضها المشرّع لتقديم دعواه ، لذلك سوف نتطرق إلى البحث في هذه المهلة ، ومعرفة ما إذا كان يمر الزمن على الدّعوى من خلال ثلاث فروع. نستعرض في أولها مدّة المهلة، وفي ثانيها كيّفيّة احتساب المهلة ، ثم في ثالثها مرور الزمن .

1- المهل القانونية : هي التي حددها القانون بأحكام خاصة ، ولا يجوز للقاضي في الأصل أن يعدلها أن زيادة أو نقصاناً ، إلا إذا خوله النص هذا الأمر صراحة . إدوار عيد، أصول المحاكمات في القضايا المدنية والتجارية ، الجزء الثاني ، مطبعة النجوى ، دون ذكر رقم طبعة ، بيروت ، 1965، ص.93

الفرع الأول: مدّة المهلة القانونيّة

لا بدّ بادئ ذي بدء، كي يستطيع المالك التقدم بدعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور للسكن، من انقضاء المهلة التي حدّدها المشرّع بنص المادة 2/ب من قانون 2001/6 التي نصّت على أنه: "**إضافة إلى أحكام المادتين (8 و10) من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة 40% من قيمة البناء المأجور شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ القانون**".

يتبين لنا من هذا النص، أن المشرّع السوري اشترط انقضاء ثلاث سنوات على تاريخ نفاذ القانون حتى ترفع الدّعوى، وهي مرحلة انتقالية ضرورية ليتمّكن من خلالها كل طرف من تدبير أموره، فالمالك الذي يريد عقاره، لا بدّ له من تأمين التعويض اللازم للمستأجر، والمستأجر عليه أنّ يعدّ عدّته لتسليم العقار المأجور مقابل تعويض بعد مرور هذه السنوات الثلاث [1].

الفرع الثاني : كيفية احتساب المهلة

حدّد المشرّع مدة ثلاث سنوات، كي يتمكن المالك من رفع هذه الدّعوى، فمتى تبدأ هذه المهلة؟ وكيف تحتسب؟.

ولمعرفة تاريخ بدء هذه المهلة، يجب الرجوع إلى القانون 2001/6 لنتمّكن من تحديدها. فقد صدر القانون في تاريخ 15/ 2/2001، ونصّت المادة 18 منه على أنه: " **ينشر هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية** ".

ونشر هذا القانون في الجريدة الرسمية بتاريخ 2001/2/21 [2] ، وأصبح نافذاً اعتباراً من هذا التاريخ، ولا بدّ، بالتالي من انقضاء ثلاث سنوات من تاريخ 2001/2/21، حتى يستطيع المالك رفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور .

وطبقا للقواعد العامة في حساب المواعيد تبدأ مدة الثلاث سنوات، من اليوم التالي لنفاذ القانون، أي من يوم 2001/2/22، فلا يحسب يوم النفاذ. وتنقضي المهلة بانقضاء اليوم الأخير منها [3]،

1- محمد الحكم جركو، قانون الإيجارات رقم 6 لعام 2001، منشورات دار الصفدي ، دون ذكر طبعة ، دمشق 2001، ص15.

2- الجريدة الرسمية لعام 2001، العدد الثامن ، ص: 411.

3- نص المادة 34 من قانون أصول المحاكمات السوري ، ويقابل هذا النص المادة 418 من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني .

وإذا صادف آخر المهلة المحدّدة عطلة رسمية، امتدت إلى أول يوم عمل بعدها [1] .

الفرع الثالث : مرور الزمن

أجازت المادة 2/ب من قانون 2001/6 للمالك ، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، فهل يسري على هذا الطلب مرور الزمن ، وفقاً للمبدأ العام بسقوط الحقوق والالتزامات لعدم استعمالها ؟.
بادئ ذي بدء، لا بدّ من الإشارة، إلى أنّ القانون 2001/6، وبما تضمنه من مواد، لم يتطرق إلى مرور الزمن، على طلب الإنهاء ، وكذلك القانون العام .

ولكنّ المادة 372/ مدني نصّت على أنّه: " **يتقادم الالتزام بانقضاء خمسة عشر سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون**" [2] . فهل يمكن بالتالي، إسقاط هذا النص، على طلب المالك إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور؟.

اختلفت المواقف القانونيّة حول ذلك، فهناك من اعتبر أنّ للمالك حق رفعها في أيّ وقت يشاء، بعد انقضاء الميعاد القانوني –ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ القانون – شرط أنّ لا يكون حقه في رفع الدّعوى قد سقط بالتقادم الطويل[3]، وهذه الدّعوى ترتبط بعين العقار، وتسقط بالتقادم الطويل في حال عدم استخدام المالك لحقه، وليس من العدالة في شيء ، أن يبقى المستأجر مهدّداً من مالك العقار بإنهاء إجارته له بعد مرور خمسة عشر عاماً من نفاذ نص المادة 2/ب من القانون 6/ 2001، لأنّ حقّ الملكية وأثاره ، يتبع صاحبه باستعماله ، واستخدامه للملكية بذاتها ، وحق إنهاء العلاقة الإيجارية يستمد من الحقوق المتفرعة عن الملكية العقارية ، وليس الملكية بذاتها [4].
وذهب رأي آخر، إلى أنّ الحقّ برفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، لا يسقط بمرور الزمن، إلا أنهم اختلفوا في الأساس القانوني لذلك، فمنهم من أسنده إلى مبادئ العدالة والقانون الطبيعي المنصوص عنها في المادة الأولى للقانون المدني [5] . واستندوا في ذلك، بأنّ حقّ المالك بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر ليس حقاً شخصياً فقط ، وإنّما هو حقّ شخصي عقاري يتعلق بملكية العقار ، كون المالك عندما منح هذا

---

1 - المادة 37 من قانون أصول المحاكمات ، ويقابل هذا النص المادة 419من قانون أصول المحاكمات المدنية اللبناني ، وأنظر صلاح الدين سلحدار، أصول محاكمات، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية ، جامعة دمشق ، دمشق،1997 ص: 99. رزق الله الانطاكي ، أصول المحاكمات في المواد المدنية والتجارية ، جامعة دمشق ، الطبعة التاسعة ،دمشق 2001-2002، ص 382.

2- يقابل هذا النص في القانون اللبناني " إن مرور الزمن يتم في الأساس بعد انقضاء عشر سنوات " . المادة 349 قانون الموجبات والعقود.

3-–أحمد عيسى، طلب المالك إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور ، مجلة المحامون ، لعام 2008 ، العدد السابع والثامن، ص 919.

4- حمزة ملقي ، التمييز بين دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ودعوى الإخلاء ، رسالة للانتقال إلى جدول المحامين الأستاذة ، نقابة المحامين ، فرع حلب ، 2010، ص 24.

5- نصّت المادة الأولى من القانون المدني على: "1- تسري النصوص التشريعية على جميع المسائل التي تتناولها هذه النصوص في لفظها وفحواها إذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه ، حكم القاضي بمقتضى الشريعة الإسلامية ، فإذا لم يجد بمقتضى العرف ، فإذا لم يوجد بمقتضى مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة ".

الحقّ ، منح لأنه مالك للعقار السكني ، ولم يمنحه إلى غيره ، وهذا الحقّ هو حق متجدّد ومستمر له علاقة وثيقة بحقّ الملكية، وبما أنّ الحق العيني لا يسقط بمرور الزمن وهو الحق المُحكى عنه المسجل في السجل العقاري وغيره، و بما أنّ حق المالك بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر للعقار السكني منح له على أساس هذه التبعيّة للملكيّة، لذا فإن هذا الحقّ لا يسقط بمرور الزمن، وهو من جملة الحقوق التي لا تتقادم [1]. وحق الملكية حق جامع مانع، دائم لا يقترن بأجل، بحيث يغدو الحق في إقامة الدّعوى بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المالك لعقاره المأجور حقاً دائماً غير مرتبط بأجل معين، وهو حق غير مشمول بالتقادم، وهو حق لا يتقادم مهما امتد الزمن [2] .

وهناك من استند إلى أنّ طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، قد أعطي للمالك دون المستأجر، ويستطيع المالك ممارسة هذا الحقّ في أي وقت يشاء ، وهو غير مقيد بمدّة معينة، وهذا الحق هو من قبيل الرخص التي لا تسقط بالتقادم [3] . ونحن نؤيد، أنّ طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، لا يسقط بمرور الزمن، باعتبار أن هذا الحق، هو رخصة مرتبطة بحرية المالك من جهة، وهو ناتج عن صلاحيته بممارسة الحقوق المنبثقة عن حق الملكية، الذي يولي صاحبه ، استرداد حق الانتفاع ، المنتقل إلى المستأجر بموجب عقد الإيجار، بأي وقت شاء.

إضافة إلى ذلك، جاء المشرّع في المادة 2/ب من القانون 2001/6، بحلٍ لتصفية عقود الإيجار الممددة بقوة القانون، ولم يَقْصُرهُ على زمن معين ، ولو أراد المشرّع ذلك ، لفعل ذلك صراحةً ، ولم يتوانى ، كما فعل باشتراطه عدم رفع الدّعوى ، إلا بعد مضي 3 سنوات من تاريخ نفاذ القانون. إذاً، للمالك أن يطلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد عقاره المأجور، في أي وقت يشاء ، ولا يسقط هذا الحقّ بمرور الزمن .

وتجدر الإشارة ، إلى أنّ الاجتهاد لم يحدّد موقفه بعد، من هذه الدّعوى ، لعدم مرور مدة خمسة عشر عاماً – فترة سقوط الدّعوى بمرور الزمن – لكن له موقف سابق في دعوى إخلاء للسكنى، إذ جاء في قرارٍ لمحكمة النقض السورية: " إن حق التخلية للسكن منحه المشرّع للمالك المؤجر للتوسعة عليه في مقابل القيود الكثيرة التي فرضها عليه لمصلحة المستأجر وبالتالي فهي رخصة يحق له أن يستعملها متى شاء إذا توافرت

1- محمد علي فينو، أضواء على قانون الإيجار الجديد لعام 2001 ، المطبعة التعاونية ، دون ذكر طبعة ، دمشق ، 2001، ص 145.

2-محمد بشير جزائرلي ، القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار رقم 6 لسنة 2001، مجلة المحامون لعام 2004، العدد الثالث والرابع ، ص 222

3- - أنس الزين ، قانون الإيجار رقم 2001/6 ، مجلة المحامون لعام 2005، العدد الثالث والرابع ، ص 230. استند هذا الرأي إلى ما قال به السنهوري ، بأنه " يجب التمييز بين الحق والرخصة ، فإذا كان الحق يتقادم فإن الرخصة لاتقبل التقادم ومن ثم لا يتقادم حق الفرد في اتخاذ المهنة التي يريدها مادام قد استوفى شرائطها ولا حقه في أن يبني أو يغرس في أرضه ولا حقه في أن يجبر جاره على وضع حدود لأملاكها المتلاطقة ولاحقه في المرور بأرض مجاورة إذا كانت مجبوسة عن الطريق العام ولا حقه في الشرب والمجرى والمسيل ولا حقه في طلب قسمة المال الشائع فكل هذه رخص تتعلق بالحرية الشخصية أو بحق الملكية وهذا وتلك لا يقبلان التقادم "

شرائط الفقرة /هـ/ دون أن يلحق هذه الرخصة أي تقادم ولا شئ يمنعه سوى عدم توفر شرائط المادة /5/ من قانون الإيجار[1].

المطلب الثاني: أثر عدم مضي المهلة القانونيّة

يجوز للمالك في أيّ وقت شاء، بعد انقضاء ثلاث سنوات، من اليوم الذي يلي تاريخ نفاذ القانون 2001/6، أيّ من تاريخ 2001/2/22، رفع دعوى إنهاء العلاقة الايجارية واسترداد العقار المأجور.

ويعدّ مضي ثلاث سنوات على نفاذ القانون 2001/6، أولى مراحل الإجراءات الواجبة توافرها في الدّعوى، وشرطا أساسيا لقبولها. ولكن ماذا لو عمد المالك إلى رفع الدّعوى قبل انقضاء هذه المهلة، أيّ قبل تاريخ 2004/2/22، فما هو الحكم الذي ستقرره المحكمة ؟ وهل سيتغير الحكم فيما لو قدمها المالك قبل انقضاء المهلة القانونيّة وشطبت الدّعوى لعلة الغياب ومن ثم جدّدت بعد حلول المهلة؟.

وعليه، سنعمد إلى تقسيم المطلب إلى فرعين نتناول في أولهما مصير الدّعوى ، ثم في ثانيهما شطب الدّعوى

الفرع الأول : مصير الدّعوى

تعتد المحكمة بتاريخ تقديم الدّعوى ، لأنّ الدّعوى تكون قد رفعت وقت تقديمها. وعليه تكون الدّعوى غير مقبولة، إذا تقدم بها المالك قبل انقضاء المهلة القانونيّة، حتى لو كانت الجلسة المعينة لنظرها أو كان تبليغ الخصم بها، بعد انقضاء الميعاد [2] ، وعلى المحكمة أن تقرر ردّ الدّعوى شكلاً، ويمكن للمالك رفع دعوى جديدة بعد مضي المهلة القانونيّة . ولكن هل يحق للمحكمة إثارة موضوع عدم انقضاء المهلة من تلقاء نفسها؟.

يحقّ للمحكمة في أي نقطة تمس النظام العام أن تثيرها من تلقاء نفسها. فإذا كانت هذه المهلة من النظام العام عندها يحق للمحكمة إثارتها تلقائياً.

وفي غياب نص قانوني يحدّد طبيعة هذه المهلة، نجد أنه لا يمكن للمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها، وذلك لأن طبيعة هذه المهلة إدارية، شرعت لمصلحة الأطراف لتدبر أمورهم، ولا تعتبر من النظام العام. ويمكن للأطراف، الاتفاق على الصلح ، وإنهاء العلاقة الايجارية واسترداد المأجور خارج نطاق المحكمة ، وتثبيت هذا الصلح أمامها.

الفرع الثاني: شطب الدّعوى

من الممكن أن يتقدم المالك بدعواه قبل مضي المهلة القانونيّة، وبتاريخ الجلسة الأولى يتغيب الأطراف عن الحضور، فتشطب الدّعوى. ثم يعمد المالك إلى تجديدها. هنا التساؤل الذي يفرض نفسه على الساحة الفقهيّة

1- محكمة النقض السورية ، غرفة المخاصمة ، قرار رقم 826 تاريخ 1997/12/26، منشور في شفيق طعمة ، الإخلاء في التشريع السوري ، المكتبة القانونية ، الطبعة الأولى ، دمشق ، 2002،ص:228، قاعدة 80.

2- أحمد عيسى ، *مرجع سابق* ، ص: 919. والقانون اللبناني نص على أنه " إذا نص القانون على وجوب انقضاء مهلة قبل إتخاذ الإجراء فلا يجوز حصول هذا الإجراء قبل انقضاء اليوم الأخير من هذه المهلة " . المادة 416 من قانون أصول المحاكمات المدنية .

والقضائيّة وهو: هل تقبل دعوى المالك بعد التجديد ، إذا كانت المهلة قد حلّت بتاريخ التجديد؟ أي وبمعنى آخر ، إذا تم تسجيل دعوى بتاريخ 2004/2/20، وتم تحديد موعد الجلسة ب 2004/4/5 ولم يحضر الأطراف وشطبت، وتم تجديدها بتاريخ 2011/10/1، فهل تقبل الدّعوى؟. للإجابة على هذا التساؤل ، لا بدّ لنا من أن ننطلق من مفهوم شطب الدّعوى.

من المتعارف عليه، أنّه عندما يعتري القوانين الاستثنائية وقانون الإيجار واحدٌ منها، نقصٌ أو فراغٌ ، فإنه من الواجب سدّ هذا النقص والفراغ ، بالعودة إلى القانون العام. وطالما أنّ قانون 2001/6 لم يتضمن أي نص يتناول شطب دعوى إنهاء العلاقة الايجارية ، فإنّه لا بدّ من العودة إلى قانون أصول المحاكمات المدنية، فنصّت المادة 119 منه على أنه :"**1. شطب الدّعوى إبطال لإستدعائها .**

2 . لا يسقط شطب الدّعوى الحق ولا الإدعاء به ".

يستفاد من هذا النص، أن شطب الدّعوى هو إبطال لإستدعائها فقط، دون المساس بالحق المطالب به. وهذا ما سار عليه الاجتهاد السوري ، إذ اعتبرت محكمة النقض السورية في قرار لها أن " شطب الدّعوى إبطال لإستدعائها أمّا ما تم من إجراءات قبل الشطب فتبقى صحيحة ومعتمدة "[1].

وإن كان الاتجاه القضائي مستقراً لهذه النقطة، إلا أنّه هناك من يرى أن قرار الشطب من شأنه إبطال إستدعاء الدّعوى تماماً، ومعنى الإبطال، أن الدّعوى كأنّها لم ترفع بالكلية، ولا يترتب عليها أيّ أثر قانوني، فإذا اشترط القانون رفع الدّعوى خلال مدّة معينة، كدعوى الحيازة مثلاً، ورفعت الدّعوى خلال هذه المدّة ثم شطبت لعدم حضور المدّعي والمدّعى عليه، ثمّ رفعت ثانية بعد انقضاء المدّة القانونيّة، يقتضي ردّها ولا يجوز اعتبار المدّة منقطعة برفع الدّعوى ، لأنّ القانون نص صراحة على أن الشطب يفيد إبطال الإستدعاء أي اعتباره كأن لم يكن، وإن هذا المبدأ يطبق أيضاً على حالة التقادم، الذي ينقطع بالمطالبة القضائية وإن رفعت الدّعوى أمام محكمة غير مختصة، ولكن إذا رفعت الدّعوى ثمّ شطبت لعدم حضور أحد من الخصوم، فالدّعوى المشطوبة تعتبر غير موجودة أصلا، ولا يترتب على رفعها انقطاع التقادم "[2] .

وبرأينا، أن هذا الموقف لا يستقيم، مع ما أخذ به المشرّع في المادة 119 أ.م.م ، إذ لم يخوّل المحكمة شطب الدّعوى، وإنّما شطب إستدعائها فقط. والفرق واضح بين القول بشطب الدعوى، والقول بشطب استدعاء الدّعوى، لأن الدّعوى لا تحتوي فقط على الإستدعاء. لذا فإن قرار الشطب يتناول فقط الإستدعاء دون الدّعوى حسب حرفية النص. وهذا ما أخذ به المشرّع اللبناني في المادة 464 أ . م. م التي نصّت على

1محكمة النقض السورية، الغرفة الشرعية، قرار رقم 1714 تاريخ 2007/6/5، مجلة المحامون 2008، العدد السابع والثامن، ص: 1092.

2رزق الله الأنطاكي، مرجع سابق ، ص:411 ،.شفيق طعمة واستنبولي، تقنين أصول المحاكمات السوري، الجزء الثاني،المكتبة القانونية،طبعة اولى، دمشق 1990،ص:1504.

أنه: " **إذا تخلف المدّعي والمدّعى عليه عن حضور الجلسة بدون عذر مقبول تقرر المحكمة شطب القضية من الجدول**".

وعليه، فإن شطب القضية هو مجرد استبعادها من جدول القضايا المتداولة في الجلسات. أمّا الخصومة أو المحاكمة فهي تظل قائمة منتجة لآثارها، ولكنّ دون أن يكون هناك جلسة محدّدة لنظرها. ولذلك فإنّ الحق المدّعى به لا يتأثر من باب أولى من قرار الشطب، ولأن الخصومة أو المحاكمة تظل رغم الشطب قائمة، فإنه لا مانع من أن يطلب الخصوم أو أحدهم إعادة القضية إلى الجدول، وهنا يكفي تحديد جلسة وإبلاغ الخصم الآخر بموعدها لكي تسير القضية من النقطة التي كانت قد وصلت إليها قبل الشطب [1] .ويسير بهذا المنحى أيضاً الفقه المصري[2] ، إذ يعتبر أنّ شطب الدّعوى لا يعني إلغائها ، وزوال الآثار القانونيّة المترتبة عليها ، وإنّما شطبها معناه ، استبعادها من جدول القضايا وعدم الفصل بها ، مع بقاء كافة الآثار القانونيّة المترتبة عليها .

وبالعودة إلى التساؤل المطروح نجد أن الحرفية القانونيّة لشطب الدّعوى تفيد بأنّه إذا رفعت الدّعوى قبل مضي المهلة القانونيّة وشطبت ثم جدّدت، وكانت المهلة قد انقضت قبل التجديد. فإن الدّعوى لا تقبل، لأن العبرة لتاريخ تقديم الدّعوى وليس لتاريخ التجديد.

ولم نعثر على أيّ اجتهاد لمحكمة النقض السورية، يتناول شطب دعوى إنهاء العلاقة الايجارية وتم تجديدها، لمعرفة أثر هذا التجديد على احتساب المهلة، ولكنا قد وجدنا، اجتهاداً يتعلق بالإخلاء لعلة السكنى. حيث أقيمت دعوى بطلب التخلية لعلة السكن وذلك قبل مضي مدة السنتين على تسجيل العقار لاسم طالب الإخلاء، ثمّ ظهر للمدّعي خطأه وشطبت الدّعوى، أجابت محكمة النقض السورية بأنه: "إذا شطبت الدّعوى التي أقامها المؤجر بطلب التخلية لعلة السكن قبل تسجيل العقار المأجور على اسمه في السجل العقاري فإن تجديده هذه الدّعوى بعد انقضاء سنتين على التسجيل لا يعني توثيق وضعه مع ما فرضه المشرّع لأن التجديد لا يعتبر تقديم دعوى جديدة "[3] .

يتبدى لنا، بأن محكمة النقض اعتبرت بأن تجديد الدّعوى بعد اكتمال السنتين لا يصحح مسار الدّعوى، لأنّ التجديد بعد الشطب لا يعتبر دعوى مبتدئةً جديدةً ، وإنّما يجب تقديم دعوى جديدة . وبالقياس بين هذا الموقف للمحكمة، وحالة شطب دعوى إنهاء العلاقة الايجارية قبل مضي المهلة القانونيّة وتجديدها بعد مضي هذه المهلة، فسوف يكون موقف المحكمة على غرار الموقف الذي اتخذته في دعوى الإخلاء لعلة

1– علي ابراهيم، الوافي في أصول المحاكمات المدنية.الجزء الثاني،دون دار نشر، الطبعة الأولى ، 2011 ص:196.

- ـ أحمد أبو الوفا ، المرافعات المدنية والتجارية ، دار المعارف للطباعة ، الطبعة الثالثة ، الاسكندرية ، مصر ، 1955 ، ص 436. 2

3محكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 188 تاريخ 1978/5/20، مجلة المحامون 1978 العدد الرابع ، ص: 391، منشور أيضاً محمد علي فينو، الإخلاء في القانون والقضاء ،المطبعة التعاونية،الطبعة الأولى، دمشق 1997،ص:575.

السكنى تلك. وخاصة وأنّه هناك من يرى [1] أن مضي مدّة الثلاث سنوات من النظام العام ، وتعدّ الدّعوى مرفوعة وقت تقديمها.

في الحقيقة، إنّنا نعارض هذا الرأي، وإن تردّد على ألسنة الكثير من رجالات القانون، بأنّ قانون الإيجار هو استثنائي ، ويتعلق بالنظام العام ، ويجب أن يفسر في أضيق الحدود.

ونرد عليهم، من خلال الهدف الذي يرمي إليه المشرّع من المهلة ، فيتضح لنا بأنها مهلة إدارية، أعطاها المشرّع لأطراف الدّعوى، ليتمكن المالك من تأمين التعويض، والمستأجر من تأمين السكن البديل، فلا تتعلق بالنظام العام . وبأمارة أن المالك والمستأجر يمكنهما الاتفاق، على عدم ممارسة المالك لحقه برفع الدّعوى، لفترة أطول من الثلاث سنوات وهذا الاتفاق نافذ وصحيح ، وطالما أنّها لا تتعلق بالنظام العام، فيمكن للمحكمة، في حال عرض عليها التساؤل المطروح، أن تقبل الدّعوى بعد التجديد، لأنه من غير المنطق أن نجعل العقل أسيرَ القانون، وما القانون إلا حسنة من حسنات العقل وصنيعة من صنائعه .

ويبقى علينا معرفة كيْفيّة احتساب المهلة، في حال تجديد الدّعوى، فهل العبرة لتاريخ تقديم الدّعوى ؟ أو لتاريخ التجديد ؟.

ليس هناك نص قانوني يحسم مسألة احتساب المهلة، وبالتالي يتوجب على المشرّع التدخل لسنّ نص ينظم احتساب المهلة لاختلاف الآراء وتضاربها في حساب المهل القانونيّة من حيث بدايتها ونهايتها.

وقد يؤدي ذلك الى الخطأ في حساب المهلة، وخاصة أنّ مثل هذه الدّعوى تدخل ضمن اختصاص محكمة الصلح، ويمكن للمدّعي أن يرفعها بنفسه، دون الاستعانة بمحام، أو قد يكون الوكيل محامياً متمرناً .

ولحين صدور مثل هذا النص، يتوجب على الاجتهاد أن يقوم بدوره، ويعتمد اجتهاداً مستقراً في دعاوى التخمين التي تُشطَب ثم تجدّد. فاعتبرت محكمة النقض السورية في قرارها " أن تاريخ تقديم استدعاء تجديد الدّعوى ،يجب اعتباره أساسا في حساب الميعاد القانوني ، لأن قرار الشطب يبطل استدعاء الدّعوى"[2].

إذ أن رد الدّعوى شكلاً، بعد تكليف المالك أعباءً ماليةً لا طائلة لها، فضلاً عن حرمانه من عقاره، لمدة قد لا تكون قصيرة، يتنافى مع قواعد العدل والإنصاف. فعدم قبول الدّعوى يعني أنّ المالك سيرفع دعوى جديدة بانقضاء المهلة القانونيّة، الأمر الذي يؤدي الى إرباك القضاء، وزيادة أعبائه وجهوده نتيجة لرد الدّعوى، هذا بالإضافة لمخالفته لمبدأ الإقتصاد في الخصومة والإجراءات .

وعليه، نختم قائلين، لتفادي ذلك يستطيع الاجتهاد أن يجيز تجديد الدّعوى المشطوبة. إذا مضت المهلة القانونيّة بتاريخ التجديد، ففي هذه الحالة يمكن للمدّعي، الذي رفع دعواه قبل انقضاء المهلة، أن يتغيب عن

1أحمد عيسى، مرجع *سابق*، ص :919.

2محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الايجارية ، قرار رقم 965 تاريخ 2004/5/12، مجلة المحامون لعام 2005،العدد السابع والثامن، ص:742 فقرة 237.

حضور الجلسة الأولى، فتقرر المحكمة شطب الدّعوى، ويقوم بعد ذلك بتجديدها. وفي ذلك إحقاق للحق، وإنصاف للمدّعي، ومراعاة للاعتبارات العملية (ففيه اختصار للوقت والنفقات).

وفي كل هذه الأحوال ، لا يوجد فيه أيّ ضرر بالنسبة للمدّعى عليه ، فالأمر لديه سيان . سواءً تم تجديد الدّعوى، أو رفع دعوى جديدة .

المبحث الثاني : الشروط المتعلقة بالجهة القضائية

عندما يقرر المالك استعمال حقه الذي منحه إياه المشرّع بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية ، لا بدّ من معرفة المحكمة المختصة بنظر هذه الدّعوى، ليتم رفعها أمامها، ولا مناص من التطرّق للتكيّيف القانوني الصحيح لهذه الدعاوى .

وبناء عليه ، سنقوم بتقسيم المبحث إلى مطلبين، نتناول في أولهما المحكمة المختصة، وفي ثانيهما التكييف القانوني للدّعوى .

المطلب الأول : المحكمة المختصة

عندما يريد المالك أن يستعمل حقه بولوج باب القضاء، سوف يكتشف أن لهذا الأخير أبواباً متعدّدة، فأياً منها يطرق [1] ؟.

أجاب المشرّع في الفقرة أ من المادة 63 أ.م.م. والمادة 5 من قانون 2001/6. إذ نصّت الفقرة أ من المادة 63 أ.م.م. على أنه: " **اختصاص محكمة الصلح مهما تكن قيمة المدعى به ، في دعاوي صحة عقد الإيجار وفسخه وتسليم المأجور وتخليته وجميع المنازعات التي تقع على تنفيذ العقد وعلى بدله مهما بلغ مقداره وفي دعاوى أجر مثل العقار مهما بلغ المقدار المدعى به** ".

ونصّت المادة 5 من قانون 2001/6 على أنه: " **يفصل قضاة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات وتخلية المأجور وفسخ الإيجار وإنهائه والتعويض عنه وفي كل الخلافات الإيجارية مهما بلغت أجرة العقار او المبلغ المدعى به**".[2]

إذاً، ومن خلال قراءة بسيطة لمندرجات النصوص المذكورة أعلاه، نستخلص أن جميع دعاوى الإيجار تدخل في الاختصاص النوعي الشامل لمحكمة الصلح المدنية . وتعدّ من هذه الدعاوى، دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن .

1- علي إبراهيم ، الوافي في أصول المحاكمات المدنية ، مرجع سابق ، ص 9 .

2 - يقابل هذا النص المادة 21 من قانون الإيجارات اللبناني رقم 92/160 والتي جاء فيها " تناط بالقاضي المنفرد المدني صلاحية النظر للفصل في جميع دعاوى الإيجار وفي جميع الطلبات والدفوع التي تلازمها مهما بلغ بدل الإيجار السنوي " وبهذا المعنى المادة 50 من مشروع قانون الإيجار اللبناني. ويتوافق ذلك مع ما ورد في المادة 86 من قانون أصول المحاكمات اللبناني التي ورد في البند الرابع منها "بأن القاضي ينظر بالدعاوى المتعلقة بعقود إيجار المنقول مهما كانت قيمة البدل والدعاوى المتعلقة بالإشغال مع جميع الطلبات والدفوع الملازمة لهذه الدعاوى " ، وجاء في الاجتهاد اللبناني " ينظر قاضي المنفرد في جميع الدعاوى المنبثقة عن علاقة تأجيرية ، وينطبق ذلك على دعوى المؤجر بإلزام المستأجر بقيمة البدلات أو بإخلاء أو بالفسخ " تميز لبناني ، الهيئة العامة ، قرار رقم 58تاريخ 1993/12/9، أشار إليه علي إبراهيم ، مرجع سابق ، ص 28.

ويطبق الاجتهاد ما ذهب إليه المشرّع، في العديد من القرارات الصادرة عن الغرفة الإيجارية في محكمة النقض السورية، فقد جاء في قرار لها :" إن نص المادة 63 أصول المحاكمات جاء شاملاً ومفصحاً عن إرادة المشرّع بإخضاع جميع دعاوى الإيجار وما تفرع عنها لقضاة الصلح وهذا الاختصاص يشمل جميع الأموال المؤجرة سواء منها العقارات أو الأموال المنقولة" [1] .وكما اعتبرت في قرار آخر :" إن محكمة الصلح تختص بنظر النزاع الدائر حول استمرار عقد الإيجار أو إقالته وتسليم المأجور" [2] .

وفي ذات السياق اعتبرت المحكمة : "أن محكمة الصلح تبقى هي المختصة نوعياً بالنظر في الدّعوى التي تستند إلى عقد الإيجار حتى بعد أن تنتهي الرابطة الإيجارية بين طرفي الدّعوى، طالما أن مرتكز الدّعوى هو العلاقة الإيجارية التي كانت قائمة بين الطرفين" [3] .

وعليه، فإن محكمة الصلح المدنية هي المختصة بالنظر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن. وإن اختصاصها من النظام العام، فلا يجوز للخصوم أن يتفقوا على رفع الدّعوى أمام محكمة أخرى .

بعدما تبين أن محكمة الصلح المدنية هي صاحبة الاختصاص في الدّعوى، يبقى علينا أن نبين ما هي المحكمة المختصة محلياً ؟ هل هي محكمة موطن المدّعى عليه، أو المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المأجور ؟.

لمعرفة المحكمة المختصة محلياً، لا بدّ من تحديد نوع الدّعوى، فإذا كانت شخصية، يكون الاختصاص فيها لمحكمة موطن المدّعى عليه، وفي حال كانت شخصية عقارية، يكون الاختصاص لمحكمة مكان وجود العقار. لذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين ففي الفرع الأول نتناول اختصاص محكمة موطن المدّعى عليه، وفي الفرع الثاني نتناول اختصاص محكمة مكان العقار.

الفرع الأول: اختصاص محكمة موطن المدّعى عليه

هناك من يرى من الفقه [4] أن الدّعوى التي يرفعها المؤجر على المستأجر هي شخصية منقولة. ويستند في ذلك إلى أن الحقّ المتنازع عليه حق شخصي منقول، فإذا طالب المؤجر المستأجر بالأجرة أو رفع دعوى بإخلاء العين المؤجرة، أو رفع دعوى يطلب فيها تعويضاً عما أحدثه المستأجر من التلف في العين المؤجرة

1- محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة الإيجارية، قرار رقم 1737 تاريخ 21/ 9/ 1982 ،مجلة المحامون لعام 1983 العدد الثالث، ص:256.

2 -محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 334 تاريخ 1975/4/21،مجلة المحامون لعام 1975-، العدد الرابع ،ص:431.

3 –محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة الإيجارية، قرار رقم 383 تاريخ 31/ 11/ 2001 ، منشور في خالد المالكي ، شرح قانون الإيجار رقم /6/ ، مكتبة النوري ، دون ذكر طبعة ، دمشق 2004، ص:407.

4عبد الرازق السنهوري،الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الاول، منشورات الحلبي، الطبعة الثالثة، بيروت 2000،ص: 646.رزق الله إنطاكي، أصول المحاكمات في المواد المدنية والتجارية،مطبعة الداودي ، دون ذكر طبعة ، دمشق 1980، ص: 207. عفيف شمس الدين ، قانون الإيجارات بين الأصل والتعديل ،القانون رقم 92/160 المعدل ، النص القانوني – شرح وتحليل ، دون ذكر دار نشر، دون ذكر طبعة ، بيروت 1994، ص 200.

أو رفع دعوى بفسخ عقد الإيجار، فإن الدّعوى ترفع في جميع هذه الأحوال أمام المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المستأجر.

وتعتبر دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية من دعاوى الحقوق الشخصيّة المنقولة ويكون الاختصاص فيها للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدّعى عليه [1] . بالإضافة إلى أنّ الحقوق الشخصيّة تخرج عن نطاق الحقوق العينية حتى لو كان محلها عقاراً، كما في التزام المؤجر بتسليم العقار المأجور إلى المستأجر تنفيذاً لعقد الإيجار، فمثل هذه الحقوق الشخصية الواقعة على العقار، تعدّ حقوقاً شخصيّة. وتدخل في نطاق الأموال المنقولة [2] .

وقد سار الاجتهاد السوري في هذا المنحى، إذ اعتبرت محكمة النقض السورية في قرار لها أن: "حق المستأجر حق منقول وشخصي لا عيني، ودعوى المستأجر على المؤجر، وكذلك المؤجر على المستأجر دعوى شخصيّة منقولة" [3]. وكذلك الاجتهاد اللبناني، سار بهذا الاتجاه، قبل نفاذ المادة 99 من قانون أصول المحاكمات الجديد ، إذ كانت تعتبر دعاوى إجارة العقار من الدعاوى الشخصية وكانت تقام الدّعوى ، أمام محكمة مقام المدّعى عليه [4] .

الفرع الثاني : اختصاص محكمة مكان العقار

يرى جانب من الفقه [5] أن الدعاوى الناشئة بين المؤجر والمستأجر عن تنفيذ عقد الإيجار المتعلق بالعقار تعدّ من الدعاوى الشخصيّة العقاريّة . وهناك من يعتبر أنّ تحديد المحكمة المختصة محلياً، يرتبط بماهيّة الحقّ المدّعى به، وهو إنهاء الإيجار مقابل التعويض، ويعتبر أنّ الدّعوى تدخل في نطاق الحقوق الشخصيّة العقاريّة[6].

ومنهم من يعتبر بأن الدعاوى الإيجارية هي دعاوى شخصية لكنها ترتبط بعقار، فتكون هذه الدعاوى دعاوى شخصيّة عقاريّة [7] .وذهب الاجتهاد السوري في قرارٍ صادرٍ عن محكمة النقض السورية ، إلى اعتبار أن

1- أحمد عيسى، مرجع سابق ،ص: 924. ويستند في ذلك إلى المادة 81 أ.م والتي نصّت على أنه: " في دعاوى الحقوق الشخصية والمنقولة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ".

2وحيد الدين سيوار، الحقوق العينية والاصلية، منشورات جامعة دمشق، الطبعة التاسعة، دمشق 2005-2006، ص:145.

3محكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 1773 تاريخ 1970/12/29 ،مجلة المحامون 1971 ،العدد الأول والثاني ،ص:3،فقرة 5. منشور في محمد فينو،الإخلاء في القانون والقضاء ،مرجع سابق،ص:49.

4محكمة الاستئناف المدنية في بيروت قرار رقم 57، تاريخ 1950/10/17، منشور في الياس ابو عيد، أصول المحاكمات المدنية بين النص والاجتهاد والفقه، الجزء الاول: من المواد 1 الى 130، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2002،ص 663.ومحكمة استئناف بيروت الغرفة الخامسة المدنية ، قرار رقم 102تاريخ 1972/1/18 ، المصنف في الاجتهاد المدني ، لعام 1997، الجزء الأول ، ص7 .

5إدوار عيد، أصول المحاكمات في القضايا المدنية والتجارية، الجزء الاول، مطبعة النجوى، بيروت 1964،ص:501.

6محمد بشير جزائرلي، مرجع سابق، ص:221.

7محمد فهر شقفة ، الوجيز في أحكام الإيجارات ، مطبعة النوري ، دون ذكر طبعة ، دمشق 1997، ص9.

دعوى أجرة العقار، دعوى شخصيّة عقاريّة، حيث جاء بالقرار :" إن دعوى أجر العقار إنما هي من الدعاوى الشخصيّة العقاريّة لأنّها تنحصر في حق متعلق بعقار وليست هي ذمة مالية شخصيّة وإنّما تدور حول حق شخصي ناشيء عن أجر العقار فإن هذه الدّعوى تعتبر من الدعاوى الشخصيّة العقاريّة" [1] .واعتبرت في اجتهاد آخر: " أن دعوى أجر المثل هي دعوى شخصية عقارية يمكن إقامتها أمام محكمة موقع العقار أو موطن المدّعى عليه" [2] .

وبرأينا ، أن هذا الرأي المؤيد من بعض الفقه مضطرب، وذلك لأن المقصود بالدعاوى الشخصيّة العقاريّة كما اعتبرت محكمة النقض السورية ومحكمة التمييز الأُردنية هي تلك الدّعوى التي تستند إلى حق شخصي بحت والتي يطالب بها تقرير حق عيني على عقار أو اكتساب هذا الحق [3].

وبمعنى أخر أن الدعاوى التي يطالب فيها المدّعي بحق شخصي يلزم المدين بنقل ملكية عقار . مثال ذلك : الدّعوى التي يرفعها مشتري العقار بموجب سند عادي للمطالبة بتسجيل هذا العقار على اسمه في السجل العقاري .

وعلى هذا الأساس، فإننا نعارض هذا الرأي الفقهي والاجتهادي الذي يقول بأن دعاوى الإيجار من الدعاوى الشخصيّة العقاريّة. ونميل إلى اعتماد الرأي الأول، بأن الدّعوى الإيجارية، ومن بينها، إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن،هي من دعاوى الحقوق الشخصيّة، لأنّ الحقّ هنا، وإنّ كان متعلقاً بعقار، لكن يبقى طابعه شخصياً، ما دام النزاع في الدّعوى، لا يدور حول ملكية هذا العقار أو على حق عيني يختص به .

كان هذا الموضوع سابقاً لا يثير أيّ مشكلة، وخاصة أن الاجتهاد كان مستقر على جواز إقامة كافة الدعاوى الإيجارية، أمام المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدّعى عليه، أو موطن العقار المأجور [4] .

إلا أنه أصبح بحاجة إلى حسم وخاصة بعد تعديل المادة 82 أ.م.م. [5] والتي نصت على أنه :"

1محكمة النقض المدنية السورية،قرار قم 26 تاريخ 1986/8/3،مجلة المحامون 1968 العدد السابع، منشور في،شفيق طعمة واستنابولي، مرجع سابق، ص:1316 قاعدة 806.

2محكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 105 تاريخ 1990/2/28، غير منشور .

3محكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 266 تاريخ 1967/8/30 ورقم 628 تاريخ 1971/10/26 ،انس الزين، محاضرات ألقيت في المعهد القضائي بدمشق عام 2009،المحاضرة السادسة عشر، غير منشور. محكمة التمييز المدنية الاردنية ، رقم 3525-2003 تاريخ 2004/4/10 ،منشور في نشأت عبد الرحمن الأخرس ، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية ،الجزء الأول ،دار الثقافة، الطبعة الأولى، الاردن ، دون ذكر سنة،ص254

4محكمة النقض المدنية السورية،قرار رقم 436 تاريخ 1982/3/16،منشور في استنابولي، اصول المحاكمات المدنية والتجارية،الجزءالثاني،ص:1304. قاعدة 808.

5قبل تعديل فقرة 3 من المادة 82 كانت: في الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار او موطن المدعى عليه.

1- في الدعاوى العينية العقارية والدعاوى الشخصيّة العقاريّة ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعاً في دوائر محاكم متعدّدة، وإذا تعدّدت العقارات كان الاختصاص للمحكمة التي يقع أحدها في دائرتها .[1]

2- تعتبر قواعد الاختصاص المحلي المنصوص عليها في الفقرة أ من النظام العام وعلى المحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها . ويجوز للأطراف إثارتها في أي مرحلة من مراحل الدّعوى".

إذاً، حسب اجتهاد محكمة النقض السورية تعتبر الدعاوى الإيجارية ومنها إنهاء العلاقة الإيجارية شخصية عقارية، وبعد تعديل نص المادة 82 أ.م.م. أصبح الاختصاص المحلي للدعاوى الشخصيّة العقاريّة، للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار المأجور .

ولا يستطيع القاضي أن يجتهد، ويعتبرها شخصية، ويكون الاختصاص فيها لموطن المدّعى عليه، لأن هذا الموضوع أصبح من النظام العام، ولا يمكن للقاضي مخالفة نص قانوني صريح .

وفي رأينا، أنه يتوجب على المشرّع أنّ ينص صراحة بالنسبة للاختصاص المحلي للدعاوى الإيجارية ومنها (دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن) . كما فعل المشرّع اللبناني عندما تدخل في المادة 99 أ. م.م. والتي نصّت على أنه : "**في الدعاوى المختلطة، كما في الدعاوى المتعلقة بالتعويض عن أصل الحق العقاري بسبب هلاكه أو إصابته بضرر أو زوال حق الادعاء به عينا، أو المتعلقة بإجارة العقار ،يكون الاختصاص بحسب اختيار المدّعي لمحكمة مكان العقار أو لمحكمة مقام المدّعى عليه".**

فمن الملاحظ أن هذه المادة في القانون اللبناني، قد أدخلت في عداد الدعاوى المختلطة كي تطبق عليها قاعدة الاختصاص المكاني المتعلقة بهذه الدّعوى ،الدعاوى المتعلقة بإجارة العقار، مهما كان موضوعها، سواء تعلق بالمطالبة بالبدلات أو بالسقوط من حق الإجارة أو بإخلاء أو باسترداد المأجور[2].

وتجدر الإشارة ، إلى أن دعاوى إجارة العقار كانت تعتبر قبل نفاذ أحكام المادة 99 أ.م.م. لبناني من الدعاوى الشخصيّة وكانت تقام أمام محكمة مقام المدّعى عليه وفقاً للقاعدة العامة في الاختصاص المكاني[3] .

وحبذا لو حذا المشرّع السوري ، حذو المشرّع اللبناني .لأننا، وإن كنا نؤيدّ، أن يكون الاختصاص في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن، للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار المأجور، وذلك لسهولة انتقال المحكمة(للكشف على العقار المأجور-وإجراء الخبرة)، لكن من غير المنطق أن نقول بأن دعوى المطالبة بأجور العقار ، تكون من اختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها العقار المأجور.

1- يقابلها في قانون الموجبات والعقود اللبناني نص المادة 98 والتي جاء فيها " في الدعاوى العينية العقارية بما فيها دعاوى الحيازة والقسمة العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار ، وإذا تعددت العقارات بكون الاختصاص لمحكمة مكان العقار ".

2- إلياس أبو عيد، أصول المحاكمات المدنية بين النص والاجتهاد والفقه،الجزء الاول ، مرجع سابق،ص663.

3- إلياس أبو عيد ، المرجع نفسه ، ص 663.

المطلب الثاني : التكييف القانوني

عندما يتقدم المالك بالدعوى إلى المحكمة المختصة، قد يخطئ في التوصيف القانوني المقدّم في طلبه، أو يعمد بعد ذلك، إلى التقدم بطلبات عارضة في الدّعوى. فما هو مصير هذا التوصيف المقدّم من قبل المالك، وكذلك ما هو مصير الطلبات العارضة المرتبطة بالدّعوى ؟.

لذلك، سوف نعمد إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتكلم في الفرع الأول عن دور المحكمة في تكييف الدّعوى ، ونتكلم في الفرع الثاني عن الطلب العارض.

الفرع الأول : دور المحكمة في تكييف الدّعوى

يعمد المالك في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن، إلى دفع تعويض للمستأجر مقابل أن يسلمه الأخير المأجور، وبالتالي هي ترمي إلى إنهاء العلاقة القانونيّة التي تجمعهما. وهذا ما أخذت به محاكم الصلح المدنية السورية في العديد من القرارات [1]، إذ كيّفت الدّعوى بأنها إنهاء علاقة إيجارية، إلا أنّها لم تعمد إلى تحديد ماهيّة العلاقة الإيجارية المراد إنهاؤها، هل هي إنهاء إيجار عقار مأجور للسكن، أو إيجار عقار مأجور لممارسة التجارة ؟.

لذلك نرى، بأن التكيّف القانوني الصحيح للدّعوى هو إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن. وهذا يأتي أكثر مطابقةً مع ما أراده المشرّع من المادة الثانية من قانون 2001/6 ، إذ ذَكَرَ ضمن المادة عبارة "...**يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن** ..."، فكان يتوجب على المحكمة، أن تكون أكثر دقة في التعبير، عن ماهيّة إنهاء العلاقة الإيجارية، لتكون أكثر انسجاماً مع النص القانوني، لاختلاف موضوع موجب عقد الإيجار، من عقد لآخر. وهذا الوصف القانوني للدّعوى ، يدفعنا إلى البحث عن مصير الوصف المقدّم من قبل المالك في الدّعوى، كأن يعمد المالك إلى توصيف خاطئ للدّعوى بأنها استرداد حيازة مأجور على سبيل المثال، فهل تتقيد المحكمة بهذا الوصف، وتأخذ به ، أو لها الحق في التكيّف القانوني الذي تراه مناسباً ؟.

ليس على المحكمة أن تتقيد بالوصف القانوني المقدّم من قبل الفرقاء، بل يتوجب عليها تصويبه، وإعطاءه التكييف القانوني الصحيح ، طبقاً لمبدأ قانوني أساسي " الوقائع ملك الفرقاء ، والقانون ملك المحكمة".

1- محكمة الصلح المدنية العاشرة في دمشق،قرار رقم 649 تاريخ 2008/12/16 ، غير منشور.محكمة الصلح المدنية الثانية في دمشق ، قرار رقم 114 تاريخ 2008/3/2 ، غير منشور. ومحكمة الصلح المدنية التاسعة في دمشق، قرار368 تاريخ 2008/10/16 ، غير منشور. ومحكمة الصلح المدنية التاسعة في دمشق، قرار رقم ،599تاريخ 2008/10/16 غير منشور.

وهذا ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض السورية [1]، إذ اعتبرت في أحد قراراتها: "لئن كان من حق المدّعي تكييف الدّعوى التي قدمها، فإنّ للمحكمة إذا وجدت أن المدّعي قد أخطأ أو تعثر في دعواه، إضفاء التكييف القانوني الصحيح على واقعة النزاع الذي تستخلصه من أقوال ودفوع الطرفين ومن الأدلة والبيانات التي يتقدم بها كل منهما إليها، كما لو أخطا المدعي ووصف دعواه بأنها حيازة، وهي في حقيقتها تسليم مبيع، أو كانت الدّعوى إيجارية ووصفها بأنها دعوى حيازة ، وعلى هذه الأساس يتعين طرق الطعن [2].
و اعتبرت في قرار آخر: " لمحكمة الموضوع تكييف الدّعوى وفق وقائعها وأدلتها المبسوطة لديها "[3] .

الفرع الثاني: الطلب العارض

قد يعمد المدّعي إلى تقديم دعواه مستنداً إلى سبب من أسباب الإخلاء، ولكن يتبين له أثناء المحاكمة ، وقبل ختام المرافعة ، أن شروط حالة الإخلاء التي تذرع بها غير متوفرة . فهل يحق له عندها أن يتقدم بطلب عارض، يطلب فيه إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن؟.

لقد أجاز المشرّع السوري للمدّعي ، في المادة 158 أ.م.م. أنّ يقدم من الطلبات العارضة، ما يتضمن تعديل موضوع الطلب الأصلي لمواجهة ظروف طرأت أو تبينت بعد رفع الدّعوى .

وكذلك أجاز في الفقرة ج من المادة ذاتها تغيير سبب الدّعوى مع بقاء موضوع الطلب الأصلي على حاله. والأمر سيان لدى المشرّع اللبناني في المادة 31 أ.م.م. إذ نصّت على أنه: "**للمدّعي أن يتقدم بطلبات طارئة ترمي إلى تصحيح الطلب الأصلي أو إكماله أو تعديل موضوعه أو سببه**".

وقد أجازت محكمة النقض السورية، في العديد من قراراتها، التقدم بطلب عارض يتم فيه تغيير سبب الإخلاء. إذ اعتبرت أنه: " يجوز تغيير سبب الدّعوى مع بقاء الطلب الأصلي على حاله، وعليه يجوز لمدّعي إخلاء المأجور أن يغير سبب طلب الإخلاء لسبب أخر" [4] . وكذلك أجاز الاجتهاد اللبناني "قبول

1- لا يوجد نص في قانون أصول المحاكمات السوري ينص على هذا المبدأ ، كما فعل المشرع اللبناني عندما نصّ في المادة 370 أ.م.م. على أنه: "على القاضي أن يعطي الوصف القانوني الصحيح للوقائع والأعمال المتنازع فيه دون التقيد بالوصف المعطى لها من الخصوم ".

2محكمة النقض المدنية السورية،الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم 733 لعام 1995، مجلة المحامون لعام 1995، العدد الرابع، ص:500.

3محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة المدنية الأولى، قرار رقم 620 تاريخ 2005/6/7، مجلة المحامون لعام،2008 ،العدد الخامس والسادس، ص:736 ، قاعدة 233.

4–قرار مخاصمة رقم 181 تاريخ 1996/4/9 منشور في ياسين الدركزلي، المجموعة القضائية لقرارات محكمة النقض السورية،دعاوى مخاصمة القضاة خلال اعوام 1952–1997، الجزء الثاني،الطبعة الاولى،1997، فقرة 265،ص:165.

الطلب الإضافي الرامي إلى اسقاط المستأجر من التمديد القانوني لعدم الدفع ، إلى جانب طلب الاسقاط لعلة الترك" [1] .

ومن خلال بحثنا لهذه النقطة، لم نجد أي اجتهاد لمحكمة النقض السورية، يتطرق لموضوع تغيير الطلب من سبب من أسباب الإخلاء، لطلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن.

ولكن، إذا كان يحق للمدّعي أن يبدل طلبه ضمن أسباب الإخلاء المحدّدة قانوناً، كأن يغير من سبب الإخلاء لعلة السكن، أو إلى الإخلاء لعلة الإساءة في استعمال المأجور، إلا أنّ الأمر غير جائز من أحد أسباب الإخلاء، إلى طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن. فإن سمح المشرّع للمدّعي بتغيير أو تعديل موضوع الطلب الأصلي من خلال طلب طارئ، إلا أنه اشترط توفر شروط الطلب الطارئ. فلا يتصور قيام تلازم بين الطلب الأصلي والطلب الطارئ، إذا تناول التعديل كل ما يشكل مضمونه: الموضوع والسبب. فقد قضت محكمة النقض المصرية في قرار لها أنه: " إذا اختلف الطلب العارض عن الطلب الأصلي موضوعاً وسبباً، فلا يجوز إبداؤه من المدعي في صورة طلب عارض" [2] . وبرأينا، لو أن الاجتهاد السوري اعتبر إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور للسكن، من حالات الإخلاء، فلا يوجد أي مشكلة.

لكن في العديد من القرارات اعتبر : " أن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ليست من حالات الإخلاء بل هي من دعاوى المدين بالتعويض وتحديد مقداره"[3] فطالما أن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن، ليست من حالات الإخلاء، فلا يجوز للمدّعي أن يتقدم بطلب عارض يغير فيه سبب الدّعوى، من حالة من حالات الإخلاء إلى دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن، وفي حالة تقدم بذلك، سيكون رأي المحكمة فيه، عدم القبول، بسبب عدم وجود تلازم بين الطلب الأصلي والطارئ [4] .

1--تميز لبناني ، غرفة تاسعة ، قرار رقم 1 تاريخ 2003/1/7، عفيف شمس الدين ، المصنف السنوي في الاجتهاد في القضايا المدنية ، اجتهادات عام 2003 ، ص 190.

2 محكمة النقض المدنية المصرية، قرار رقم2128، تاريخ1991/4/28،منشور في مصطفى مجدي هرجه، الدفوع والطلبات العارضة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار محمود، دون ذكر طبعة ، مصر 1995،ص173.

3محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 1896 تاريخ 2006/11/27،مجلة المحامون لعام 2008، العدد الحادي عشر والثاني عشر،ص:1669.

4-المادة 30 من قانون أصول المحاكمات اللبناني ، اشترطت لقبول الطلب الطارئ أن يكون متلازماً مع الطلب الأصلي .

ويبقى علينا أن نشير، إلى الحالة التي يطالب فيها المالكّ، بالأجور المتراكمة له قبل تاريخ رفع الدعوى. مع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور للسكن. فهل تصح هذه المطالبة بنفس استحضار دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية؟ .

اعتبرت محكمة النقض السورية، أن هذا الأمر غير جائز قانوناً، لأن موضوع كل منهما يصلح أن يكون دعوى مستقلة، فقد جاء في قرارٍ لها: "لا يوجد ارتباط قانوني لكل من دعوى المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية ودعوى الأجور المتراكمة ويمكن إقامة دعوى مستقلة بالأجور المتراكمة" (1) . وإن كان هذا هو الاتجاه السائد اجتهاداً، إلا أنه ظهر مسار معاكس لمحكمة الصلح المدنية الأولى بدمشق (2)، والتي قضت في قرارٍ لها بالأجور المتراكمة، بالرغم من ردّ دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية شكلاً، لعدم صحة الخصومة (لعدم توافر القدر اللازم من الحصص للتقدم بالدّعوى) .

وبرأينا، وإن كنا نؤيد ما ذهبت إليه محكمة النقض باعتبار أن موضوع كلّ منهما يصلح أن يكون دعوى مستقلة، إلا أننا نعارضها بالقول، بأنه لا يوجد ارتباط قانوني في الأساس بين دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور للسكن ، والمطالبة بالأجور المتراكمة ، وذلك لأن الرابط القانوني بينهما، هو عقد الإيجار. وأنه حسناً فعلت محكمة الصلح المدنية السورية، عندما حكمت بالأجور المتراكمة، لأنه من غير المنطق أن نكلف المالك أن يتقدم بدعوتين ناشئين عن عقد واحد. وهذا أقرب لتحقيق العدالة وضمان لحقوق المالك، كي يتمكن من إجراء المقاصة، بين التعويض الذي سيحكم به، للمستأجر، والأجور المتراكمة .

لذا، حبذا لو عمد المشرّع السوري إلى تضمين قانون الإيجار نصاً، يجيز المطالبة بالأجور المتراكمة، مع دعاوى الإيجار، ومنها دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن، لاستطاع المالك أن يطالب بالأجور المتراكمة، مع إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن. على غرار ما جاء به المشرع الأردني ، عندما نصّت الفقرة ب من المادة 13من قانون المالكين والمستأجرين على أنه :" **بالرغم مما ورد في أي قانون آخر تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء صاحبة اختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الإخلاء مهما بلغت قيمة الأجور المستحقة** ". وكذلك قضت محكمة التمييز الاردنية بأنه :" تعتبر المحكمة التي تنظر في دعوى الإخلاء صاحبة الاختصاص بالحكم بالأجرة المستحقة مع الحكم النهائي في دعوى الإخلاء مهما بلغت الأجور المتخلفة عملاً بأحكام المادة (13/ب) من قانون المالكين والمستأجرين"(3).

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 1901 تاريخ 2006/1/27، مجلة المحامون لعام 2009 ،العدد الثالث والرابع ص:452.

2- محكمة الصلح المدنية الأولى بدمشق ، قرار رقم 152 تاريخ 2008/3/12 ، غير منشور .

3- محكمة التمييز الأردنية ، قرار رقم 1062 لعام 1990 ، منشور في صلاح الدين شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين ، دار الثقافة ، الطبعة الأولى ، الأردن ، 2002، ص 168.

الفصل الثاني: الشروط الموضوعيّة لقبول الدّعوى

بعد أنّ تتوفر في الدّعوى الشروط الشكليّة لممارستها، لا بدّ للبحث في موضوعها ، أن تكون مقدّمة من صاحب الحق فيها، وأن يطالب بإنهاء إيجار العقار الذي شمله القانون بهذه الدّعوى . ممّا يقتضي منا البحث عن الطرف في العلاقة الإيجارية المخول له ممارسة هذه الدّعوى ، وعن طبيعة العقار الذي هو موضوع الدّعوى ، الذي يحق له طلب إنهاء إجارته.

هذا ، ما سنعمد إلى تبيانه في هذا الفصل، من خلال تقسيمه إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول الأشخاص الذين لهم الحقّ في إقامة الدّعوى، ثمّ نتناول في المبحث الثاني موضوع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية.

المبحث الأول :الأشخاص الذين لهم الحقّ في إقامة الدّعوى

وفقاً للقواعد العامة يعود لكلّ ذي مصلحة أن يتقدم بدعوى أمام المحكمة، فمن الذي اعتبره المشرع ذا مصلحة من أطراف العلاقة الإيجارية في تقديم الدّعوى ؟ فهل خُول هذا الحقّ للمالك أو للمستأجر؟ أم للاثنين معاً؟.

لذلك سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتطرق في أولها إلى المالك، ثمّ إلى المستأجر في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المالك

نصّت المادة 2/ب من قانون 2001/6 على أنه: "**يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن ... طلب إنهاء العلاقة الإيجارية....**".

بنظرة أوليّة، إلى أحكام الفقرة سالفة الذكر، نرى بأنّ المشرّع، وفي سياق الحديث عن الشخص الذي يحقّ له إنهاء العلاقة الإيجارية، تحدث عن المالك، وعقد له الحقّ، بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية.

ولكنّ، تحديد المقصود بالمالك وفق الفقرة المذكورة أعلاه، ليس من السهولة بمكان، فهناك حالات يكون واضحاً فيها، دون أنّ يثير أيّة مشكلة. وفي حالات أخرى، يصعب تحديد المالك المعني بهذه الفقرة.

وعلى هذا، لمعرفة ما هو المقصود بالمالك وفق نص المادة 2/ب من قانون 2001/6 .سنقوم بتقسيم هذا المطلب ، إلى فرعين ،نتناول في أولهما المالك المنفرد، وفي ثانيهما تعدّد المالكين .

الفرع الأول: المالك المنفرد

من المتعارف عليه، أن من يملك كامل أسهم العقار (2400) سهم، هو المالك الوحيد له. والمالك يمكن أن يكون مالكاً لحق الرقبة والانتفاع ، أو لأحدهما.

ويمكن أن يكون مؤجراً، أو غير مؤجر، ويمكن أن يكون مالكاً بالسجل العقاري أو ما يماثله، أو حائزاً لوثيقة رسمية تثبت ملكيته. فمن يحق له طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، من هؤلاء، في ضوء أحكام المادة 2اب من قانون 2001/6؟.

وعليه ، وللإجابة على التساؤلات المطروحة ،سنقسم هذا الفرع إلى أربع فقرات. نتناول في أولها المالك المؤجر، وفي ثانيها مالك الانتفاع، وفي ثالثها المالك المسجل في السجل العقاري، وثم في رابعها المالك الحائز لوثيقة رسمية.

الفقرة الأولى: المالك المؤجر

نصّت المادة 2/ب من قانون 2001/6 على أنه:" **يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن ... طلب إنهاء العلاقة الإيجارية ...**"[1].

ومن يُمعن النظر، في ديباجة هذه الفقرة القانونيّة، يتبدَى له جلياً أن إرادة الشارع انصرفت إلى الاعتراف للمالك بإنهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر. ولكن، السؤال الذي يطرح نفسه: هل يشترط أن يكون المالك مؤجراً ؟.

اعتبرت محكمة النقض السورية على ذلك، في إحدى قراراتها بأنه في صدد دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ،لا يشترط في المالك أن يكون هو المؤجر [2]. كما اعتبرت أنه لا يشترط في العلاقة الإيجارية بدعوى إنهاء العلاقة الإيجارية أن تكون قائمة بين المدّعي والمدّعى عليه، والمدّعي مادام يملك المأجور قيداً في السجل العقاري فمن حقه إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية سنداً لأحكام المادة 2/ب من قانون 6/ 2001 ولو كان غيره أو سلفه هو المؤجر ما دام هذه المادة لم تشترط بالمدّعي سوى أن يكون مالكاً[3].

إذاً، يتبين لنا، من اجتهاد محكمة النقض السورية، أنها لم تشترط أن يكون المالك مؤجراً ،فيحق له إنهاء العلاقة الإيجارية، ولو لم يكن طرفاً في عقد الإيجار.

ونحن، بدورنا نؤيد ، ما ذهبت إليه محكمة النقض ،لأن المشرّع في نص المادة المذكورة أعلاه، أورد كلمة المالك دون التطرق لصفته، وطالما جاء النص بصيغة الإطلاق، والمطلق يجري على إطلاقه، لذا فإن المالك ولو لم يكن مؤجراً يملك هذا الحق. بل يمكن لمن تملك المأجور، أثناء سير الدّعوى، أن يتدخل فيها، ويحلّ محلّ المالك السابق في المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور .

1- لم يمنح قانون الإيجار اللبناني ولا مشروع قانون الإيجار هذا الحق للمالك ، وإنما أجازت المادة 23 من المشروع ، اتفاق المالك والمستأجر على اخلاء المأجور لقاء تعويض يتفق الفريقان على قيمته.

2- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 60 تاريخ2006/1/25 ، غير منشور.

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 691، 2012/5/20 غيرمنشور.

لكن، ماذا لو أعرض المالك عن هذا الحقّ، فهل يحق للمؤجر، أن يطلب إنهاء العلاقة الإيجارية، على غرار الحقّ الممنوح له، في دعاوى التقصير عن الدفع، والإساءة في استعمال المأجور، وتنازل المستأجر عن المأجور دون إذن المؤجر؟.

تصدت محكمة النقض السورية لهذا التساؤل ، واعتبرت بأن هذا النص أيّ نص المادة 2 اب من قانون 2001/6، هو حق محصور بالمالك ولا يستطيع المؤجر استعماله[1]، والشرط الأساسي لسماع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية وفق المادة 2اب من قانون 2001/6 هو أن يكون المدّعي مالكاً للمأجور موضوع الدّعوى لأنّ هذا الحقّ منوط به وحده وهو ليس من حقوق المؤجر إنّ لم يكن مالكاً [2].

إذاً، لا يمكن للمؤجر غير المالك ممارسة هذا الحقّ، لأنّ المشرّع حصره بالمالك فقط ، دون غيره .

الفقرة الثانية: مالك الانتفاع

من البديهي القول، بأنّ من يتمتع بحق الملكيّة ، يكون مالكاً من حيث المبدأ، لحق الرقبة والانتفاع معاً. وطالما أنّ المشرّع في المادة 2اب من قانون 2001/6، حدّد الشخص الذي يحق له، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية بالمالك

فإنه يعود لمالك هذين الحقين معاً، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور .ولكن، تدق المسألة، إذا كان مالك الرقبة غير مالك الانتفاع، فلمن يعود الحقّ في رفع الدّعوى لمالك الرقبة أم لمالك الانتفاع؟.

للجواب على التساؤل، لا مفَر من تعريف حقّ الانتفاع، ومعرفة ما هي حقوق مالك هذا الحقّ!

عرفت المادة 936 من القانون المدني السوري حقّ الانتفاع ، فنصّت على أنه: "**حقّ عيني يتعلق باستعمال شيء يخص الغير واستغلاله ويسقط حتماً بموت المنتفع**".

وكذلك عرفته المادة 32 من قانون الملكية العقارية اللبناني، فنصّت على أنه : "**حقّ عيني يخول صاحبه حقّ استعمال شيء يخص الغير والمتمتع به ويسقط هذا الحق حتماً بموت المنتفع**" .

يتبين لنا، من التعريفين المتقدميّن ،أن حقّ الانتفاع يشمل على عنصرين من عناصر الملكيّة الثلاث. وهما الاستعمال والاستغلال (التمتع)، دون التصرف، الذي يبقى لمالك الرقبة ، الذي تصبح ملكيته معراة ومنقوصة[3].

وبذلك يتجزأ حقّ الملكيّة عند نشوء حقّ الانتفاع إلى جزأين جزء يختص به المنتفع ، وأخر يظل لمالك العقار المنتفع به، ويقتصر على حقّ التصرف. وطالما أن الإيجار يكون تبعاً لسلطتي الاستعمال والاستغلال، فإن

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 614، 2006/5/8، مجلة المحامون ، 2007 ، العدد الأول والثاني، ص43، قاعدة 9.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 2040، 2006/12/4، غير منشور.

3- سامي منصور ومروان كركبي، القانون المدني- الأموال والحقوق العينية الأصلي ،كومبرسكور، 1997، ص241.

انتقال هاتين السلطتين إلى المنتفع يخولان هذا الأخير، وبالحتمية المنطقية، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، طيلة مدة الانتفاع، لأنه هو الذي ينتفع بالعقار، ويعود إليه أمر ممارسة الحقوق الإيجارية، ولا يحقّ ذلك لمالك الرقبة، لانعدام صفته خلال فترة الانتفاع، إذ أن استعمال الشيء واستغلاله ليسا من حقه خلال هذه المدّة، بلّ يعودان للمنتفع ،وهو لا يملك في الأصل حق الإدارة.

إذاً، لمالك حقّ الانتفاع دون مالك الرقبة، الحقّ بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية، قياساً على ما استقر عليه اجتهاد محكمة النقض السورية في دعوى الإخلاء لعلة السكن إذ اعتبرت : "إن من يملك حق الإخلاء لعلة السكن هو من يملك حقّ الانتفاع بالمأجور، ولا يعتد بملكية الرقبة في طلب الإخلاء ما لم تكن مقترنة بملكية حقّ الانتفاع" [1].

وقياساً أيضاً، على ما هو متعارف عليه في الفقه[2] والاجتهاد اللبناني، في دعوى الاسترداد للضرورات العائلية [3]. وفي حالة الإسقاط من التمديد القانوني ، فقد ذهب القاضي المنفرد في لبنان إلى القول:

" إنّ صاحب حقّ الانتفاع بالمأجور يحقّ له استعماله واستغلاله، وبالتالي يحقّ له تقديم دعوى بإسقاط المستأجر من حقه بالتمديد القانوني" [4]. كما اعتبرت محكمة الاستئناف المدنية في بيروت :

" حيث طالما أن دعوى الإسقاط من حق التمديد من أعمال الإدارة ، فلا يكون للمستأنف مالك الرقبة الصفة للادعاء بهذا الخصوص" [5].

الفقرة الثالثة :المالك المسجل في السجل العقاري

عندما يرغب المالك، بممارسة حقه بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية، يقع عليه عبء إثبات ملكيته، للعقار المطلوب إنهاء العلاقة الإيجارية بشأنه، ويجب عليه حتى تقبل دعواه، أن يرفق المستند الذي يثبت ذلك.

ولكن، ما هو المستند الذي يجب أن يحوزه الشخص ليعتبر مالكاً، في ضوء م2اب من قانون 2001/6؟.

نصّت المادة 2اب من قانون 2001/6،بشكل واضح وصريح ،على أنّ صاحب الحقّ في رفع الدّعوى هو المالك، ولم تبين ما هو المستند المطلوب لإثبات ملكيته.

وعلى الرغم، من إطلاق الشارع كلمة المالك دون تقييدها بشرط، إلا أن الاجتهاد في العديد من قراراته، اعتبر أن المقصود بالمالك، هو المالك قيداً في السجل العقاري .حيث جاء في قرارٍ لمحكمة النقض السورية :"

1- محكمة النقض المدنية السورية،الغرفة الإيجارية، قرار رقم 651، 1973/5/7 .غير منشور .

2- عفيف شمس الدين ، قانون الإيجار بين النص والتعديل 92/160 النص والتحليل ، دون ذكر دار نشر ، دون ذكر طبعة ، بيروت 1994، ص53، و توفيق حسن فرج ، عقد الإيجار ، دراسة لأحكام الإيجارات ، الدار الجامعية ، الطبعة الثانية ، بيروت ، 1984، ص 875 وما بعدها.

3- محكمة الاستئناف في جبل لبنان ، بتاريخ 1973/12/8 ، مجموعة غانم وأبو ناصر ، اجتهادات عام 1973، ص43.

4- إلياس أبو عيد، قضايا الإيجارات والاستثمارات، الجزء الثالث، دون دار نشر ،بيروت 1991، التعليق المدرج تحت الرقم 35، ص42ومابعده.

5-محكمة الاستئناف المدنية في بيروت الغرفة الخامسة، تاريخ 11\11\1999 منشور في صادر ،مرجع سابق،، ص: 300

حصر القانون حق إنهاء العلاقة الإيجارية بالمالك، والمالك وفقاً لأحكام القانون المدني وكافة التشريعات العقارية هو المالك قيداً في السجل العقاري"[1].

واعتبرت في قرار حديث لها : "وحيث أن القانون قد أعطى الحق للمالك في السجل العقاري.... بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية "[2].

إذاً، يتبدى لنا، أن الاجتهاد حصر الحق بإنهاء العلاقة الإيجارية، بالمالك المسجل في السجل العقاري. لذا، فيجب على المالك أن يرفق دعواه ببيان قيد عقاري يثبت ذلك .

ولكن، إذا لم يكن، المالك مسجلاً في السجل العقاري، وإنما في قيود –الإسكان العسكري أو الجمعية التعاونية السكنية – فهل تقبل دعواه بإنهاء العلاقة الإيجارية؟.

جاء الرد الاجتهادي صريحاً وواضحاً، وبشكل مستقر على التساؤل المطروح، واعتبر أن قيود الإسكان العسكري والجمعيات التعاونية تنزل منزلة السجل العقاري . فقد جاء في اجتهادٍ لمحكمة النقض السورية بأن المالك في معرض إنهاء العلاقة الإيجارية هو المالك قيداً في السجل العقاري، أو ما يقوم مقامه من قيود الإسكان أو الجمعيات[3]:وحيث أنه لا اجتهاد في مورد النص، والذي نص على أن هذا الحقّ محصورٌ بالمالك، وهو المالك بقيود السجل العقاري أو ما يماثله بالقوة من قيود الجمعيات والسجل المؤقت أو دائرة الإسكان [4].

وبرأينا، حسناً فعل الاجتهاد، لأن قيود الإسكان العسكري والجمعيات التعاونية ،تنزل بالقوة منزلة السجل العقاري، وهي تماثله .

الفقرة الرابعة: المالك الحائز لوثيقة رسمية

تبين لنا، في الفقرة السابقة، من خلال اجتهادات محكمة النقض السورية، بأن المقصود بالمالك في معرض المادة 2اب من قانون 2001/6هو المالك المسجل في السجل العقاري أو ما يماثله .

إلا أنه ثمة سؤال ، يُطرح في هذا الشأن، يتمحور حول معرفة، حقّ المالك الحائز على قرار قضائي، بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية ، قبل تسجيله في السجل العقاري؟.

لم تحدّد المادة التي نحن في صدد دراستها المستند الذي يجب أن يحوزه المالك، كي يمارس حقه في طلب إنهاء العلاقة الإيجارية.

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 254، تاريخ 2006/2/27، مجلة محامون، لعام 2008، العدد الثالث والرابع، ص443.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 296، تاريخ 2012/3/11، غير منشور.

3- محكة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1914 تاريخ 2006/11/27 ، مجلة المحامون لعام 2009 ، العدد الثالث والرابع،ص 456.

4- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 481 تاريخ 2011/3/23 ، غير منشور .

ولكن قد استقر الاجتهاد ، على أن المالك الذي يحق طلب إنهاء العلاقة الإيجارية ، هو المالك المسجل في السجل العقاري أو ما يماثله، ولا يحقّ للحائز على قرارٍ قضائي ممارسة هذا الحقّ.

فقد ذهبت محكمة النقض السورية في قرارٍ لها إلى اعتبار المالك هو المالك قيداً في السجل العقاري، ولا تطلق كلمة مالك على المشتري أو الحائز الحاصل على حكم قضائي ما لم يقترن بالتسجيل في السجل العقاري ، وحامل العقد والحائز على حكم قضائي لا يتمتع بصفات المالك إلا إذا قام بتسجيل هذا الصك في السجل العقاري[1]. وإن القانون قد حصر حق طلب إنهاء العلاقة الإيجارية بالمالك قيدا بالسجل العقاري، ولا عبرة للمالك بموجب حكم قضائي أو بعقد رسمي كالوكالة العدلية أو غيرها لأن مثل هذه الصكوك وإن كانت مستندا لملكيته إلا أن آثار هذه الملكية لا تبدأ إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري[2].

وفي الحقيقة نميل للقول، بأنه هناك نوعٌ من التشدّد والخطأ، فيما ذهبت إليه محكمة النقض السورية، في تفسيرها لكلمة المالك، الواردة في نص المادة 2اب من قانون 2001/6 ، بأنّه هو المالك قيداً في السجل العقاري أو ما يماثله ، ولا يمكن للحائز على قرارٍ قضائي ، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية وذلك لأسباب قانونية متعددة منها إن الاجتهاد جاء غير موافق لروح النص القانوني للمادة 825 من القانون المدني السوري والتي نصّت على أنه:

"**1- تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بالتسجيل في السجل العقاري .**

2-ويكتسب أيضاً حقّ الملكية وحقّ التصرف بالالتصاق وفاقاً للنصوص المتعلقة به .

3-كل من أكتسب عقارا بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل".

بنظرة بسيطة، إلى أحكام المادة المذكورة أعلاه، يتبدَى لنا، أن عدم سريان أثر اكتساب الملكية قبل التسجيل في السجل العقاري، ينصرف إلى أعمال التصرف المتعلقة بعين العقار، ولا تدخل فيها النزاعات المتعلقة بالحقوق الشخصيّة [3].

وأخطأ الاجتهاد في فهم نص المادة سالفة الذكر، فخلط بين الدعاوى الشخصيّة، والدعاوى العينية العقارية، فدعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، هي من دعاوى الحقّ الشخصي، بأمارة أنها لا توضع إشارتها على الصحيفة العقارية، وهي تتعلق بأعمال الإدارة، وطريقة الانتفاع بالمأجور، ولا تعتبر من أعمال التصرف .

وكان الإجهاد اللبناني صريحاً، باعتباره أن الحائز على حكم قضائي مالكاً قبل التسجيل .

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم831 تاريخ 2006/6/12 ، مجلة المحامون 2007، العدد الاول والثاني، ص88.

2- محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة إيجارية، قرار رقم 2997، تاريخ 2010/7/18، غير منشور.

3- محمد وحيد الدين سيوار، شرح القانون المدني،-الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق ،دمشق 2005- 2006، ص722.

فقد قضت محكمة الاستئناف المدنية بأنه[1] : "بموجب الفقرة الأولى من المادة الثامنة من قانون الإيجارات رقم 92\160 ،إن حق الاسترداد للضرورات العائلية يعود للمالك ، وهذا القانون يفسر حصّرياً باعتباره خاص واستثنائي ، فيما عدا الحالة التي تكون فيها الملكية ناشئة عن إرث أو عن حكم قضائي م–204– من قانون الملكية العقارية اللبنانية".

إذاً، من يملك قراراً قضائياً مكتسباً الدرجة القطعية، فهو مالك قبل التسجيل بالسجل العقاري، وفقا لنص المادة 825 \3 من القانون المدني السوري، والمادة204 من قانون الملكية العقارية اللبنانية[2]، باعتبار أن هذا الحكم، يعلن نقل الملكية مباشرةً، فترجع أثاره إلى المطالبة القضائية بالحق أمام القضاء وفق لنص المادة 559 أ.م.م.لبناني، ومن تاريخ وضع إشارة الدّعوى . حسب اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية والذي جاء فيه :" إن وضع إشارة الدعوى بمثابة تسجيل للملكية إذا ثبتت بحكم قضائي مبرم"[3].

وعلى هذا ، يمكن القول ، انطلاقاً من أحكام المادتين –825 من القانون المدني السوري ، و204 قانون الملكية العقارية اللبناني ، بأن الحائز على قرارٍ قضائي غير مسجل في السجل العقاري، يملك الصفة التي تخوله طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، لأنها تدخل ضمن دائرة الأعمال الإدارية المسموح له القيام فيها ، قبل التسجيل.

وخاصةً، أن المالك لا يطالب هنا، بعين العقار، وإنما باستعادة المأجور للاستفادة منه. فالركون إلى رأي محكمة النقض يفرغ القرار القضائي من مضمونه "كون الحائز لا يمكنه القيام بالأعمال الإدارية وأعمال التصرف ".

وأجازت محكمة النقض السورية، للحائز على قرارٍ قضائي غير مسجل في السجل العقاري المطالبة بالأجور، حيث جاء في إحدى قراراتها :

" أنه لا يشترط بدعوى المطالبة بالأجور، أن يكون المالك قد سجل الملكية في السجل العقاري، وإن إبراز قرار مكتسب الدرجة القطعية يثبت الملكية ، يعطي الحق للمطالبة بالأجور " [4].

وعليه ، لماذا لم تجزْ محكمة النقض السورية طلب إنهاء العلاقة الإيجارية على غرار ذلك؟.

1– محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، قرار تاريخ 2003/4/23، العدل 2005، ص: 359، إشارة إليه حسين زين، الموسوعة القانونية اللبنانية، الخلاصة الحديثة اجتهادا وفقها ، الجزء الأول: آثار –إيجارات، دون دار نشر، بيروت 2010، ص965.

2 - نصت المادة 204 من قانون الملكية العقارية اللبناني على أنه " يتم اكتساب الحقوق العينية وانتقالها بقيدها في السجل العقاري ، وكل من يكتسب عقاراً بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم فهو مالك قبل التسجيل ولكن لا يكون للاكتساب مفعول إلا بعد التسجيل ".

3– الهيئة العامة لمحكمة النقض المدنية السورية قرار رقم 18، تاريخ 1974/3/5، مجلة القانون ،لعام 1975، العدد الأول، ص416.

4- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 431، تاريخ 2011/3/13، غير منشور.

جاء الاجتهاد خالياً من أي تبرير. فهل من الممكن افتراضها، إمكانية التنازل عن القرار القضائي، أو ربما يكون هناك أكثر من شخص حائز على قرارٍ قضائي الأمر الذي يقحم القاضي الإيجاري، بالنظر بأصل الملكيّة.

لكن برأينا، أن هذه الفرضيات كلها، لا تجيز مخالفة نص المادة سالفة الذكر.

بالإضافة إلى ذلك، فإن نص المادة 2اب من قانون 2001/6 واضح وجلي، ولا يحتاج إلى ذلك التشدّد الذي ذهبت إليه محكمة النقض. فقد وردت عبارة المالك دون ذكر المستند، أي لم يحدّد النص القانوني، أنه يجب أن يكون المالك مسجلاً في السجل العقاري أو ما يماثله.

فيعلم المشرّع، أنَه ليس كل المالكين، مسجلين في السجل العقاري أو ما يماثله، وأنه قد توجد عراقيل إدارية لتنفيذ القرارات القضائية "كإجراء الإفراز وبراءات الذمة وما شابه ذلك".

لذلك، على القاضي أن يحكم بروح النص، لأن النصوص ليست مجرد مقاطع ومخارج حروف، وإنما إرادة المشترع سبقت بها للدلالة على المقصود بسياقها. وبإزاء صراحة النص ينبغي تطبيقه حرفياً دون تحميله أكثر مما يحتمل، إعمالاً لقاعدة (لا اجتهاد في مورد النص) ، لأن في تأويله خروجاً عن الغاية التي قصدها المشرّع ، وخاصة أن قانون الإيجار، قانون استثنائي، فلا يجوز التوسع في تفسير أحكامه .

الفرع الثاني: تعدّد المالكين

إذا كان العقار المطلوب إنهاء العلاقة الإيجارية بشأنه، مملوكاً على وجه الاستقلال، فلا يثير ذلك أيَة صعوبة. أمّا إذا كان مملوكاً على الشيوع، أو مملوكاً لورثة، أو مملوكاً من قبل مالك لبعض الأسهم ومستأجر للأخرى. ففي هذه الحالة، تظهر بعض الصعوبات، أمام تطبيق المادة 2/ب من قانون 2001/6.

ولمعالجة هذه الصعوبات ، لابد لنا من تقسيم هذا الفرع إلى ثلاث فقرات ، نتناول في أولها المالكين على الشيوع ، وفي ثانيها الورثة ، أمّا في ثالثها الشريك المستأجر.

الفقرة الأولى: المالكون على الشيوع

قد لا تكون الملكية مفرزة وإنّما تكون شائعة. ومن المسلم به ،أن الشريك في الشيوع مالك في كل ذرة من المال الشائع، ومالك لحصته ملكاً تاماً[1]، ولكن حقه مقيد بشركائه الآخرين.

وإذا كانت المادة 2/ب من قانون 2001/6، قد خولت المالك حق إنهاء العلاقة الإيجارية، لكنها لم تشترط أن يكون مالكاً ملكيةً مفرزةً لكامل المأجور. ولهذا، يكفي أن يكون طالب إنهاء العلاقة الإيجارية مالكاً، من حيث المبدأ في العين المراد إنهاء عقدها. ولكن يثور الجدل في هذه الحالة بشأن مقدار الحصص التي يجب

1- المادة 781من القانون المدني السوري.

أن يحوزها المالك ليتمكن من إنهاء العلاقة الإيجارية. وبمعنى آخر، من يملك الصفة، في إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، في حالة الملكية الشائعة ؟.

ممّا لا ريب فيه، أنّه لم يحدّد المشرّع في المادة 2/ب من قانون 2001/6، النسبة المطلوبة من الأسهم لإنهاء العلاقة الإيجارية ، وإنما ترك هذه الحالة ، للقواعد العامة المتعلقة بأحكام الشيوع ، والملكية الشائعة المنصوص عليها في المادة 780 وما بعدها من القانون المدني ، فنصّت المادة 17 من قانون 2001/6 على أنّه:" **تطبق أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون**".

وفي تقديرنا، إننا أمام حالة، تتعلق بوصف قانوني لموضوع إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور. وهل يدخل هذا الموضوع في أعمال الإدارة المعتادة، التي تكفي فيها أغلبية الشركاء، وهي المالكة للأكثرية العادية التي تزيد فقط على ملكية نصف أسهم العقار، أم أن الموضوع يدخل في أعمال الإدارة غير المعتادة، التي تحتاج إلى موافقة الشركاء المالكين لثلاثة أرباع العقار المأجور على الأقل؟ أم أنها عمل من أعمال التصرف، والتي تتطلب موافقة ثلاثة أرباع الشركاء ؟.

وحيث يقتضي الخلوص مما تقدم، أنه لتحديد من يملك إنهاء العلاقة الإيجارية في حالة الشيوع ، يجب علينا الرجوع إلى أحكام القانون المدني ، والآراء الباحثة في هذا الموضوع.

وعليه ، سوف نبحث ذلك في ثلاثة بنود، نتناول في أولها إنهاء العلاقة الإيجارية من أعمال التصرف وفي ثانيها إنهاء العلاقة الإيجارية من أعمال الإدارة غير المعتادة، ثمّ في ثالثها إنهاء العلاقة الإيجارية من أعمال الإدارة المعتادة.

البند الأول : إنهاء العلاقة الإيجارية من أعمال التصرف[1]

ذهب أصحاب هذا الاتجاه إلى القول، بأن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية مع المستأجر، يجب أن يتقدم بها المالك على الشيوع ، الذي لا تنقص حصته عن 4\3 ملكية العقار المأجور، لأن هذا الحق، هو شراء لحق المنفعة، لذا فهو عمل تصرفي.[2]

ويستند أصحاب هذا الرأي إلى مضمون المادة787 من القانون المدني السوري، والتي نصّت على أنه : "**للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف به إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء كما ورد في المادة- 784-ولمن خالف من هؤلاء**

1- اعمال التصرف، هي الأعمال التي يحصل فيها تجاوز عن حدود الاستعمال أو الاستثمار العادي للشيء كبيعه أو شرائه أو رهنه أو التخلي عنه أو استهلاكه بطريقة تؤدي للمساس بمادته أو طبيعته وبما يؤدي إلى تحقيق الربح او الخسارة. إشار إليه سامي منصور ومروان كركبي،مرجع سابق ص174.

2- محمد علي فينو ، الإخلاء في القانون والقضاء، مرجع سابق ،ص 114-115.

حقّ الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا".

وقد سلّم الاجتهاد بهذا المنحى فجاء في إحدى القرارات:" حيث أن ملكية المدّعي المذكور لا تخوله إقامة هذه الدّعوى، حيث اشترطت المادة اب من قانون 2001/6 إقامة هذه الدّعوى من قبل مالك العقار كما أن ملكية المدعي المذكور لا تخوله القيام بأعمال التصرف وفق أحكام المادة787 من القانون المدني"[1]. كما اعتبر أن للمالك الذي يملك ثلاثة أرباع الحصص في العقار الذي لازال على الشيوع إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

باعتبار هذه الدّعوى هي من أعمال التصرف وليست من أعمال الإدارة، وهي شراء لحقّ المنفعة الذي يتمتع به المستأجر، وتتعلق بالتعويض عن ذلك، وهو تصرف لا يجوز لمن لا يملك ثلاثة أرباع الحصص السهمية في العقار المشتاع ممارسته [2]. فالمالك هو المالك لكامل العقار، وأجاز الاجتهاد لمالك أكثرية الأسهم (3-4) الحصص السهمية للمأجور قيداً باعتباره يملك حقّ التصرف باستعمال هذا الحقّ (إنهاء العلاقة الإيجارية)، لأنّ المالك يشتري أو يستعيد حق الانتفاع بعقاره المأجور مقابل تعويض ولا بدّ أن يكون متمتعاً بالأهلية التي تخوله حقّ هذا التصرف[3].

البند الثاني: إنهاء العلاقة الإيجارية من أعمال الإدارة غير المعتادة[4]

يرى أصحاب هذا الرأي، أن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، تدخل ضمن إطار أعمال الإدارة غير المعتادة.[5]والتي تتطلب توافر 3\4 حصص المال المشتاع. فمن يحوز ذلك ، تتوافر له الصفة لرفعها. ويستندون في ذلك ، إلى نص المادة784 من القانون المدني السوري ، والتي نصّت على أنه :"

1-للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاث أرباع المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغيّرات الأساسيّة والتعديل في الغرض الذي أعدّ له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة، على أن يبلغوا قراراتهم إلى باقي الشركاء بكتاب مضمون أو بطريقة رسمية أخرى. ولمن خالف من هؤلاء حقّ الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من تاريخ التبليغ.

1- محكمة الصلح المدنية الثانية بدمشق، قرار رقم 152، تاريخ 2008/3/12، غير منشور.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ،قرار رقم 3044، تاريخ 2010/7/25، غير منشور.

3- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 2032، تاريخ 2011/11/28، غير منشور.

4- أعمال الإدارة غير المعتادة: هي الأعمال التي تستهدف تحسين الانتفاع بالعقار الشائع وذلك من خلال التغيرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي يعد له. أشار إليه سامي منصور ومروان كركبي، مرجع سابق، ص255.

5- أنس الزين، *قانون الإيجار رقم 2001/6* ،مرجع سابق، ص230 ، حازم الجزار ، *قراءة في قانون الإيجارات الجديد رقم 6 لعام 2001*، مجلة المحامون 2009، العدد السابع والثامن ،ص911. محمد بشير جزائرلي، مرجع سابق،ص215.

2-وللمحكمة عند الرجوع إليها إذا وافقت على قرار تلك الأغلبية ،أن تقرر مع هذا ما تراه مناسباً من التدابير، ولها بوجه خاص أن تقرر إعطاء المخالف من الشركاء كفالة تضمن الوفاء ...".

ويبرر أصحاب هذا الرأي موقفهم ، بأن الإيجار هو من أعمال الإدارة المعتادة، ولكن طلب إنهاء العلاقة الإيجارية على أساس التعويض يهدف إلى تحسين الانتفاع بالعقار الذي أصبح بدله في ظل أحكام التمديد القانوني لا يتناسب البتّة مع المقتضيات الاقتصادية السائدة.

وقد سارت بهذا الاتجاه ، محكمة الصلح المدنية الثانية بدمشق، فجاء في قرارٍ لها: "حيث إنه لا يحقّ للمؤجر غير المالك لثلاثة أرباع أسهم العقار أن يمارس هذا الحق باعتباره من أعمال الإدارة غير المعتادة سنداً لأحكام المادة 784 / فقرة أ/ من القانون المدني السوري"[1].

وجاء في قرارٍ لمحكمة النقض السورية: "إن ملكية المدّعين من مؤرثهم بالعقار المؤجر تساوي أكثر من ثلاثة أرباع الأسهم ....، وعليه فإن الخصومة صحيحة والمطلب يجد سنده بأحكام المادة 784 من القانون المدني السوري، وإن إنهاء العلاقة الايجارية ... على العقار ليس من أعمال التصرف بعين العقار، وإنما تستهدف إنهاء حق شخصي للمستأجر عليه" [2].

البند الثالث: إنهاء العلاقة الإيجارية من أعمال الإدارة المعتاد:[3]

ذهب أصحاب هذا الرأي إلى القول[4] بأن إنهاء العلاقة الإيجارية هي من أعمال الإدارة المعتادة، فمن حق الأغلبية العادية ، للمالكين المشتاعين للعقار المأجور، إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، وذلك إستناداً إلى مضمون المادة783 من القانون المدني السوري، فنصّت على أنه:

1-ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزما للجميع، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الانصباء ...".

وقد أسندوا ذلك بأن الإيجار هو من صميم أعمال الإدارة، وبالتالي طلب إنهائه أيضا يدخل ضمن هذه الأعمال، فمن يملك سلطة إبرام عقد الإيجار للعقار الشائع، يملك سلطة إنهائه.

1- محمة الصلح المدنية الثانية بدمشق، قرار رقم 613، تاريخ 2007/12/31، غير منشور.

2- محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1843 تاريخ 2006/11/20،مجلة المحامون لعام 2008 ،العدد الحادي عشر والثاني عشر، ص 1651.

3- أعمال الإدارة المعتادة: هي التي تستهدف الانتفاع بالمال الشائع واقتسام ثماره في ما بين الشركاء فيدخل ضمنها إيجار العقار أو سكناه وقبض الأجور، اشار إليه سامي منصور ومروان كركبي، مرجع سابق، ص252.

4- أحمد عيسى، مرجع سابق،ص921.

وسار الاجتهاد في العديد من قراراته بهذا الاتجاه، فاعتبر أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة المعتادة وإنهاؤه يكون كذلك ،فالدّعوى بإنهاء العلاقة الإيجارية تكون مسموعة من مالك أكثرية الأنصبة بواقع 51% ولا مبرر لإدخال بقية المالكين [1].

وهي عمل من أعمال الإدارة التي تحتاج إلى مالك أغلبية السهام[2]. وليس للمالك على الشيوع الحق بإنهائها مع المدّعي عليه بأي وجه من الوجوه، ما لم يكن له الحقّ بأعمال الإدارة وفقا لأحكام المادة 783 من القانون المدني السوري[3].

في الحقيقة، وبعد عرض الآراء الثلاث، نعتبر إن النهج الذي سلكه الرأي الأول ، والثالث، محل نظر، ونميل لمعارضتهما لأسباب متعدّدة، فلا يمكن الأخذ بالرأي الثالث، بأن إنهاء العلاقة الإيجارية من أعمال الإدارة المعتادة، التي تتطلب 51% من أسهم الملكية .لأننا نجد بأن المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية، يوجب دفع تعويض للمستأجر، وقدره 40% من قيمة البناء، فلا يجوز لمالكي الأغلبية العادية، فرض هذه الأعباء المالية على باقي الشركاء، وإنّما يجب أن يكون ذلك من صلاحية أغلبية المالكين(3\4) الحصص على الأقل.

أمّا الأخذ بالرأي الأول، فإننا نوافقه، بأن إنهاء العلاقة الإيجارية، تتطلب 3\4 الحصص ،إلا أننا نعارضه بقوله إن الإنهاء هو شراء لحقّ المنفعة، فيندرج ضمن أعمال التصرف، سندا للمادة 787 من القانون المدني السوري.

وحيث إن الأخذ بشراء حقّ المنفعة، يستوجب الرد، لأنه لا يتفق مع وعلى نص المادة 2/ب من قانون 2001/6 لا في صيغته ولا في مضمونه.

وبالرجوع إلى حرفية نص المادة سالفة الذكر، نرى أن المشرّع نصّ على أنه: "**يحق للمالك...طلب إنهاء العلاقة الإيجارية .... مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (40%)** ..".

فاستخدم المشرعّ في المادة المذكورة أعلاه، عبارة "التعويض" ،الأمر الذي يوضَح وبشكل لا يعتريه أدنى شك أنه لم يقصد بذلك الشراء، ولو أراد المشرّع ذلك، لنصّ عليه صراحةً. كأن ينصّ " يحق للمالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية.... على أن يشتري المنفعة من المستأجر...."، إلا أن المشرّع لم يفعل ذلك، فلا يمكن تحميل النص، ما لم يحتمله.

أكثر من ذلك، معلوم بأن قانون الإيجارات من القوانين الاستثنائية التي يجب التقيد بحرفيتها، ولا يجوز التوسع فيها.

1- محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة الإيجارية قرار رقم 372، تاريخ 2006/3/13، غير منشور.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 1914، تاريخ 2006/11/27، مجلة المحامون لعام 2009، العدد الثالث والرابع، ص456.

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ،قرار رقم 1892، تاريخ 2006/12/4، غير منشور.

وحقيقة الأمر، إن حقّ الانتفاع لمالك العقار، ولكنه انتقل إلى المستأجر، بموجب عقد الإيجار، على أنّ يقوم، هذا الأخير، بدفع الأجرة المتفق عليها أو المتوجبة قانوناً.

فعندما يطالب المالك بإنهاء العلاقة الإيجارية، يحكم عليه بالتعويض، ليستعيد حقّ الانتفاع. ويأخذ المستأجر التعويض مقابل تخليه عن حقه بالتمديد الحكمي لعقد الإيجار، الذي يبرر له انتفاعه بالمأجور.

وقد عرّفت محكمة النقض السورية دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، في قرار لها: "بأن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية هي دعوى المالك بإنهاء حالة التمديد الحكمي لعقد الإيجار"[1].

والذي يبدو لنا، أن موقف محكمة النقض بأنّ إنهاء العلاقة الإيجارية هو شراء لحقّ المنفعة ، لا يتسق مع موقفها حين اعتبرت في اجتهادٍ آخر لذات الهيئة :" إن التعويض هو حقّ شخصي، قرّره القانون للمستأجر في حال الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية وذلك مقابل إنهاء عقد الإيجار واسترداد العقار المأجور، ومقابل التنازل عن حق التمديد الحكمي [2] .

فثمّة إذن، ما يشبه التعارض ما بين هذين الاجتهاديين، الأمر الذي يظهر هشاشة الحجة المعتمدة من الاجتهاد في الرأي الأول.

فحقيقة المسألة، أنه لا يوجد فيها طرفان بائع ومشتري، وإنّما هي رخصة للمالك بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل دفع تعويض، عن التنازل عن حقّ التمديد الحكمي.

على هذا، لا يسعنا الركون إلى النهج الذي كرسه الرأي الأول والثالث، ونميل إلى تأييد النهج القائل بأن إنهاء العلاقة الإيجارية من أعمال الإدارة غير المعتادة. بحيث يغدو من الضروري قانوناً وحتى تصح الخصومة، أن تكون الجهة المدّعية ممثلةً لأغلبية الحصص(4\3) العقار على الأقل، وذلك سندا لنص المادة784 من القانون المدني السوري، وذلك كون المالكين على الشيوع، يطالبون بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، رغبة منهم في استغلال العقار الشائع ، وتحسين الانتفاع به.

وما من شك، فإن لكل رأي حجته وبيانه، وحسماً لهذا الجدل الاجتهادي ، نرجو من المشرّع أن يفصل المسألة، بشكل جذري وواضح، وبنص خاص، يحدّد فيه الأغلبية المطلوبة التي من حقّها إقامة الدّعوى بإنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض على مستأجر العقار المملوك على الشيوع.

1- محكمة النقض المدنية السورية،الغرفة الإيجارية، قرار رقم 1895 تاريخ27/11/ 2006 ،مجلة المحامون لعام2008 ،العدد الحادي عشر والثاني عشر،ص1668.

2- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 3211 تاريخ 2006/11/27، غير منشور .

كأنّ يضيف إلى المادة سالفة الذكر ما يلي: ((يجوز لمالكي حصة شائعة تعادل ثلاثة أرباع العقار، من العقارات المذكورة سابقاً، استعمال حق إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، وفق الأصول المقرر اتباعها في المادة 784 وما بعدها من القانون المدني)) [1] .

وبمّا أنه لم يفعل، فإن الاجتهاد هو صاحب السلطة في تدارك هذا النقص التشريعي، ونرجو من الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية أن يكون لها موقف في هذا الصدد، رأفة بالاجتهاد وتوحيده، لأن التناقض بين أحكام محاكم النقض، سوف يضع قاضي الصلح، أمام معضلة قانونية يلزمه حلها ، وهي من دون شك شائكة.

وأخيراً، لابد من التنويه، إلى وجود اختلاف، بين القانون المدني السوري، وقانون الموجبات والعقود اللبناني، من حيث الحصص المطلوبة للقيام بأعمال الادارة المعتادة وغير المعتادة، وأعمال التصرف، في حالة الملكية الشائعة.

فقد نصت المادة 835 موجبات وعقود على أنه:" **إن الأقلية من الشركاء مجبرة على قبول القرارات التي تتخذها الغالبية فيما يختص بإدارة الشيء المشترك وكيفية الانتفاع به، بشرط أن يكون للغالبية ثلاثة أرباع المصالح التي يتكّون منها موضوع الشركة**". وكما نصّت المادة 836 موجبات وعقود على أنه:" **لا تجبر الأقلية على قبول قرارات الأغلبية إذا كانت تختص:**

أولا- بأعمال التصرف ، وبالأعمال الإدارية أيضا إذا كانت تمس الملكية مباشرة..."

واعتبر الاجتهاد اللبناني دعوى استرداد المأجور لأجل السكن، تدبير إداري يرمي إلى تقرير طريقة الانتفاع بالملك المشترك. واشترط توافر (3\4) الحصص . فقد جاء في اجتهادٍ له :" إن دعوى استرداد المأجور لأجل السكن فيه ليست عملا تصريفا وإنما هي تدبير إداري يرمي إلى تقرير طريقة الانتفاع بالملك المشترك، وليس ما يحول بالتالي دون حق الوريث الشريك **في** الملك بتقديم دعوى الاسترداد للضرورة العائلية، وذلك قبل إجراء معاملة الانتقال، طالما أنه حصل على موافقة شركائه الذين يملكون الأكثرية اللازمة لإدارة الملك المشترك"[2].

وهنا، نجد التشابه بين الاجتهاد اللبناني، فيما يتعلق باسترداد العقار المأجور للسكن .وما قلنا به، بتأييدنا للرأي الثاني ، بوجوب توافر 3\4 الحصص، على الأقل. فكلاهما من أجل تحسين الانتفاع بالملك المشترك.

1- نصت المادة 32 من مشروع قانون الإيجار اللبناني على أنه " للمالك أن يطلب لأجل سكنه........ ويستفيد من هذه الأحكام من يملك ثلاثة أرباع أسهم العقار المأجور على الأقل والمالك الذي يحصل على الموافقة الخطية من شركائه بالشيوع لتوفير هذه الأكثرية ".

2- محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، الغرفة الرابعة، قرار رقم487 تاريخ 1997/4/24، منشور في صادر بين التشريع والاجتهاد -الإيجارات ، ص272. وفي اجتهادٍ آخر " من يطلب الاسترداد للضرورة العائلية يجب أن يكون مالكاً لثلاثة أرباع الأسهم " استئناف جبل لبنان ، السادسة ، تاريخ 2005/3/24، منشور في عفيف شمس الدين ، المصنف السنوي في الاجتهاد في القضايا المدنية ، اجتهادات عام 2005 ، ص 274.

الفقرة الثانية : الورثة

تنتقل ملكية العقار المأجور بوفاة صاحبه إلى ورثته، بحكم القانون ،الذين يصبحون مالكينَ له على الشيوع . وكل ما سبق ذكره بالنسبة لحالة الملكية الشائعة ينطبق على الورثة أيضاً.

إلا أنه يوجد مسألة لا مناص من مناقشتها وهي ، هل يحقّ لورثة مالك العقار المأجور، المطالبة بإنهاء العلاقة الإيجارية، قبل انتقال ملكية العقار على أسمائهم في السجل العقاري؟.

يتنازع في هذه المسألة اتجاهان، فيرى أصحاب الاتجاه الأول[1]، أنه بوفاة المالك، تنتقل العلاقة الإيجارية إلى الورثة، باعتبارهم خلفاً عاماً، ولكنهم لا يكتسبون صفة المدّعي، في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ، إلا بتاريخ نقل ملكية العقار وتسجيله على أسمائهم في السجل العقاري ، فلا تقبل الدّعوى قانوناً، إلا من المالك الذي يجب عليه أن يثبت ملكيته ، بالقيد العقاري .

ويعلل أصحاب هذا الاتجاه، بأن ملكية العقار المأجور لا تنتج أثرها بالنسبة للغير إلا بعد تسجيله في السجل العقاري، وعلى اعتبار أن المستأجر من الغير، فيجب التسجيل في السجل العقاري ،إعمالاً لنص المادة825 فقرة3 من القانون المدني السوري، والتي نصّت على أنه: "**أن أثر اكتساب ملكية العقار بالإرث لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل**".

وقد صدر عن محكمة النقض السورية العديد من القرارات المؤيدة لهذا الاتجاه، فقضت بما أن المادة 2/ب من قانون 2001/6 قد أعطت الحقّ للمالك في العقارات المؤجرة للسكن الحقّ في إنهاء العلاقة الإيجارية وكلمة المالك تنصرف للمالك قيداً في السجل العقاري لأن الملكية لا تنتج آثارها إلا بالتسجيل في السجل العقاري[2].والشرط الأساسي لسماع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية وفق المادة 2اب من قانون 2001/6هو أن يكون المدّعي مالكاً للمأجور موضوع الدّعوى، والملكية لا تثبت إلا بقيود السجل العقاري ولا تنتج آثارها إلا بالتسجيل[3].

وعليه، إن المالك هو المالك قيداً في السجل العقاري وأثر الملكية لا يبدأ إلا من تاريخ التسجيل[4].وحيث أن الحقوق الإيجارية، هي حقوق شخصية تنتقل للورثة بمجرد الوفاة سندا لأحكام المادة 568 قانون مدني ، إلا أن الحق بإنهاء العلاقة الإيجارية لقاء تعويض الواردة في المادة 2/ب من قانون 2001/6 هو حقّ جديد للمؤجر وذلك بالنسبة لدور السكن الخاضعة لأحكام التمديد الحكمي وهو نص خاص بموضوعه لا يجوز التوسع بأحكامه.

1- محمد بشير جزائرلي ، مرجع سابق ، ص 216.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 1117، تاريخ 2006/10/30، غير منشور.

3- محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة الإيجارية ،قرار رقم 2040، تارخ 2006/12/4، غير منشور.

4- محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة الإيجارية قرار رقم 2033 تاريخ 4 / 12 /2006، مجلة محامون، لعام 2009،العدد الثالث والرابع،ص 465 .

وحيث أنه لا اجتهاد في مورد النص والذي تضمن على أن هذا الحق محصور بالمالك وهو المالك بقيود السجل العقاري أو ما يملكه بالقوة من قيود الجمعيات التعاونية والسجل المؤقت أو دائرة الإسكان وبالتالي فإن الملكية بالإرث وإن كانت تنسحب لتاريخ الوفاة إلا أن أثرها لا يبدأ إلا بعد تسجيلها بالسجل العقاري وإن الاجتهاد الوارد للهيئة العامة هو سابق لصدور القانون 2001/6 ولم تكن فيه أيّ حالة لإنهاء العلاقة الإيجارية بالتعويض وهو يتعلق بحقوق الإيجار الأخرى من التخمين وطلب الإخلاء والبدلات[1].

بينما يذهب أصحاب الاتجاه الآخر إلى اعتبار بأنه يحقّ للورثة طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، ولو لم يتم تسجيل العقار المأجور بأسمائهم بالسجل العقاري، وذلك استناداً لوثيقة حصر الإرث التي تثبت صفتهم بالدّعوى، مع إرفاق نسخة حديثة عن إخراج قيد عقاري للعقار المأجور الذي لايزال باسم المورث[2].

ويسندون رأيهم بأنّ الحقوق الإيجارية لا تنتقل من المورِّث المؤجر إلى ورثته الذين يصبحون مؤجرين ومالكين إلا إذا كان المورث يملك العقار المأجور في السجل العقاري.

وسار قاضي الصلح المدني الثاني بدمشق بهذا الاتجاه، إذ جاء في قرارٍ له: "حيث أن الوارث يملك حصة من تاريخ وفاة مورثه، وإن تأخرت عملية تسجيل حصته انتقالاً في السجل العقاري، والاجتهادُ مستقر على أنّ "دعاوى الإيجار المتعلقة بالعقار المسجل في السجل العقاري على اسم المورث ، تسمع بعد إبراز صورة عن قيد العقار ووثيقة حصر الإرث"، وحيث أن الحقوق الإيجارية هي من الحقوق الشخصيّة التي تكتسب من تاريخ الإرث خلافاً للحقوق العينية التي لا تكتسب إلا بالتسجيل"[3].

وبرأينا، أن ما ذهبت إليه محكمة النقض السورية ((**في الرأي الأول**)) بأن الملكيّة لا تنتج أثارها إلا بالتسجيل في السجل العقاري، ولا يمكن للوارث الذي لم ينقل الملكيّة على اسمه في السجل العقاري، أنّ يطلب إنهاء العلاقة الإيجارية، غير صحيح ، وغير موافق لروح النص القانوني للمادة 825 من القانون المدني السوري، فنصّت على أنه: "**1- تكتسب الحقوق العينية العقارية وتنتقل بالتسجيل في السجل العقاري .**

2-ويكتسب أيضاً حقّ الملكية وحقّ التصرف بالالتصاق وفاقاً للنصوص المتعلقة به .

3- كل من أكتسب عقارا بالإرث أو بنزع الملكية أو بحكم قضائي يكون مالكاً له قبل تسجيله على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتباراً من التسجيل ".

ومن يُمعن النظر في نص المادة سالفةِ الذكر، يتبدَى له جلياً، أن إرادة الشارع انصرفت إلى أن الملكية لا تنتج أثارها إلا بالتسجيل في السجل العقاري، يقتصر تطبيقها على الحقوق العينية العقارية، التي تقتضي

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 481 تاريخ 2011/3/23 غير منشور .

2- محمد علي فينو، شرح أحكام القانون رقم 10 لعام 2006، مطبعة التعاونية ، الطبعة الثانية، دمشق 2008، ص 118 .

3- محكمة الصلح المدنية الثانية بدمشق، قرار رقم 848 تاريخ 12/21 /2008 ، غير منشور .

التسجيل كشرط لأثر اكتساب الملكية "كدعوى إزالة شيوع العقار"، ولا مجال لتطبيقها في دعاوى الحق الشخصي، والإيجار من الحقوق الشخصيّة ،ودعوى إنهاء العلاقة الإيجارية هي دعوى شخصية، وليست عينية عقارية.

ونحن، لا نشاطر محكمة النقض السورية موقفها، باعتبار أن اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض هو سابق لصدور القانون6/2001 لذا فلا يسري على حالة إنهاء العلاقة الإيجارية وإنما يتعلق بحقوق الإيجار الأخرى، من التخمين وطلب الإخلاء والبدلات.

هذا، وعلى فرض صحة هذا الكلام، فالعدالة تأبى، في نظرنا أن يطبق اجتهاد الهيئة العامة على جميع الدعاوى المتعلقة بعقد الإيجار من إخلاء وما شابه ذلك. ولا ينطبق على دعاوى إنهاء العلاقة الإيجارية.

وقد يتساءل سائل، ما هو السبب في قول محكمة النقض بذلك، وكيف تنظر لوجود اختلاف بين دعاوى إنهاء العلاقة الإيجارية، وغيرها من الدعاوى الإيجارية؟ مع العلم أن جميع الدعاوى الإيجارية ناشئة عن سبب واحد، وهو عقد الإيجار، وجميعها من دعاوى الحقّ الشخصي.

لذلك ، فإننا نؤيد الاتجاه الثاني، بأن للوارث الحق في إنهاء العلاقة الإيجارية، حتى قبل إجراء معاملة الانتقال في السجل العقاري، ذلك أن الوارث يصبح مالكاً نصيبه بالتركة، من يوم وفاة المورث، ملكية كاملة لا يحدّها إلا منع الوريث من التصرف بملكه قبل التسجيل(كالبيع أو الرهن).والدعوى المذكورة أعلاه ، لا تعتبر عملا تصرفياً، ولكنها تدبير إداري أو تتعلق بعمل من أعمال الإدارة ،التي ترمي إلى تقدير طريقة الانتفاع بالمأجور.

بالإضافة إلى ذلك ،فإن طالب إنهاء العلاقة الإيجارية يضيف بها شيئاً إلى ملكه، ولا ينقصه. وإذا كان الاجتهاد اللبناني، قد أجاز للوريث، استعمال حقّ الشفعة استناداً إلى ملكيته قبل التسجيل على اسمه في السجل العقاري . فمن باب أولى، أن يسمح الاجتهاد السوري لطالب الإنهاء ذلك، قبل إجراء معاملة الانتقال إلى اسمه[1] .

وإذا ألقينا نظرة على الاجتهاد المقارن، نجد أن الاجتهاد اللبناني، قد استقر على أنه يجوز للوريث وقبل إجراء معاملة الانتقال على اسمه، ممارسة جميع الدعاوى المتعلقة باسترداد المأجور. فاعتبر إن دعاوى الاسترداد للهدم وإن كانت تعتبر من الأعمال التصرفية بين الشركاء بحيث أنه لا يجوز تقديمها إلا بعد موافقتهم جميعا، غير أنها تجاه غير الشركاء في الملكية فهي تتسم بالعمل الإداري الذي يتعلق بكيفية

1- محكمة التمييز اللبنانية ، بتاريخ 1960/10/24 ، النشرة القضائية لسنة 1960، ص906 ، ومنشور أيضاً في عفيف شمس الدين ، أسباب اكتساب الملكية العقارية ، بيروت ، 1995 ،ص: 342.

استغلال العقار والانتفاع به ويخرج عن نطاق الأعمال التصرفية المقصودة في المادة229 من قانون الملكية العقارية[1].

وجاء في قرارٍ لإحدى المحاكم اللبنانية : "إن المادة 229 من القرار 3339 تنص على أن الوارث يكتسب بطريقة الوراثة العقارات الواقعة في التركة غير أنه لا يمكنه التصرف بها تجاه الغير إلا بعد تسجيلها بالسجل العقاري وإن ما عنته المادة المذكورة كما تدل ذلك صراحة النص هي أعمال التصرف التي لا يجوز للوريث التصرف بها قبل إجراء معاملة الانتقال لا أعمال الإدارة، وإن دعوى استرداد المأجور من أجل السكن فيه ليست عملا تصرفياً إنما هي تدبير إداري يرمي إلى تقدير طريقة الانتفاع بالملك المشترك، ولا يوجد ما يحول بالتالي دون حق الوريث الشريك بالملك بتقديم دعوى الاسترداد للضرورات العائلية وذلك قبل إجراء معاملة الانتقال طالما أنه حصل على موافقة شركائه الذين يملكون الأكثرية اللازمة لإدارة الملك المشترك"[2].

ونحن، نؤيد ما ذهب إليه الاجتهاد اللبناني، لأنه طبق نصوص القانون وأقرب للعدالة . فالمعلوم، أن إجراءات نقل وتسجيل العقار لاسم الوارث أو الورثة، قد يستغرق وقتاً طويلاً، بالإضافة للنفقات والمصاريف كونه يتعلق بالتركات وما شابه ذلك .

ومن الممكن للورثة في معرض ممارستهم للدّعوى إثبات صفتهم بوثيقة حصر إرث استناداً لاجتهاد محكمة النقض السورية الذي جاء فيه: "من حق الوارث ممارسة الحقوق الإيجارية قبل نقل الملكية إلى اسمه في القيود العقارية بمقتضى وثيقة حصر الإرث وبيان القيد العقاري"[3].

الفقرة الثالثة: الشريك المستأجر

في الكثير من الأحيان، يستأجر أحد الملاك على الشيوع، الأسهم الأخرى من باقي المالكين. وتدق المسألة هنا، إذا أراد الشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع العقار المأجور، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، فهل يحق لهم ذلك؟، تتأرجح هذه المسألة بين موقفين.

فهناك موقف يعتبر أنّ الشريك المستأجر إذا كان مالكاً لأقلية الأسهم، وشاغلاً بطريقة الإيجار لأكثرية الأسهم، فإن من حق مالكي الأكثرية إقامة الدّعوى بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، عملاً بصراحة المادة 2/ب من قانون 2001/6 ، وبالتالي استرداد العقار المأجور من الشريك المالك

1- محكمة الاستئناف المدنية في بيروت،قرار تاريخ 1997/5/22، النشرة القضائية 1997 ،ص:103. ومنشور في حسين زين ، مرجع سابق ، ص :806.

2- محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، الغرفة الرابعة، قرار رقم487 تاريخ 1997/4/14 ، منشور في عفيف شمس الدين ،المصنف السنوي في الاجتهاد المدني ، الجزء الثالث 1998 ،ص 259 .واستئناف جبل لبنان ، السابعة ، بتاريخ 1998/7/29، المصنف السنوي في القضايا المدنية ، اجتهادات 2008، ص82 وجاء في الاجتهاد " تتوفر الصفة للاسترداد للضرورة العائلية بالوريث حتى قبل تسجيل العقار الموروث على اسمه ".

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ،قرار رقم 42 تاريخ 2002/1/28 ، مجلة المحامون لعام 2003 ، العدد السابع والثامن، ص 661.

والمستأجر[1]،بينما يرى الفريق الثاني، بأنه لا يحقّ للشركاء، الذين يملكون ثلاثة أرباع العقار المأجور طلب إنهاء العلاقة الإيجارية. ويسندون رأيهم، بأن من شأن هذه الدّعوى أن تؤدي إلى نزع ملكية الشريك المستأجر رغماً عن إرادته ، وهذا فيه مخالفة لأحكام الدستور، والتي تضمن الحقّ في الملكية. ولأنها تتعارض مع حقّ الشريك المستأجر في إشغال ملكه مهما قلّ مقدار أسهمه في العقار[2] .

ونحن نرى ، الركون إلى الموقف الثاني، بأنه لا يمكن للشركاء إنهاء العلاقة الإيجارية مع الشريك المستأجر مهما قلّ أسهمه في العقار.

فمعلوم ، أن المالك على الشيوع ، يملك في كل ذرة من المال الشائع. وأجازت المادة 784 من القانون المدني السوري للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع ، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغيرات والتعديلات ،فإن تصرف هؤلاء يسري على الباقي بموجب الوكالة المفترضة، والعمل الذي يقوم به الأكثرية ينصرف لمصلحة جميع الشركاء ، وليس لهم فقط.

فإذا أجزنا، لمالكي أكثرية الحصص إنهاء العلاقة الإيجارية، معنى هذا أن الخصومة ستوجه إلى مالك أقلية الأسهم، وفي هذه الحالة يصبح مالك الأقلية مدعياً بموجب وكالة الأكثرية الضمنية عنه، ومدّعىً عليه، بنفس الوقت.

الأمر الذي لا يستقيم من الناحية القانونيّة، لمخالفته لصحة التمثيل والخصومة، اللذين يعتبران من النظام العام الذي لا يجوز مخالفتها وفقاً للمادة 16 أ.م.م. سوري.

المطلب الثاني :المستأجر

من البديهي القول، بأن كلّ دعوى ترفع أمام القضاء، يجب أن يظهر فيها خصمان، هما المدّعي والمدّعى عليه. وبعد أنّ عرفنا في المطلب الأول، من هي الجهة المدّعية، سوف نتعرف، في هذا المطلب ،على الجهة المدّعى عليها.

ومعلوم بأنّ دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية تنجم عن وجود عقد إيجار، فيجب أن توجه إلى الطرف الآخر في العقد ، وهو المستأجر، كونه هو المعني فها.

ولكن، من هو المستأجر، وكيف يجب فهم هذه الكلمة ،في ضوء أحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6؟.

المستأجر في مفهوم الفقرة المذكورة أعلاه ، هو الشخص الذي تعاقد مع المؤجر في ظل قانون الإيجارات السابق رقم 111عام1959وتعديلاته، والذي يشغل المأجور للسكن قبل صدور قانون 2001/6.

1- محمد بشير جزائرلي ، مرجع سابق ، ص 217 .

2- فواز صالح ومحمد عرفان الخطيب ، عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق ، دمشق 2005-2006 ، ص435 - 436 .

وعليه ، ولمعرفة من هو المستأجر المقصود بالمادة 2/ب من قانون 2001/6.لا بدّ من تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في أولها المستأجر الوحيد، وفي ثانيها تعدّد المستأجرين .

الفرع الأول :المستأجر الوحيد

المستأجر عندما يبرم عقد الإيجار، إما أن يكون لنفسه، أو لنفسه مع أفراد أسرته(زوج، أصول، فروع). ففي هذه الحالة، عندما يذكر اسم المستأجر فقط في عقد الإيجار، دون ذكر اسم أسرته، وأراد المالك إنهاء العلاقة الإيجارية، هل توجه الخصومة إلى المستأجر الوارد اسمه في عقد الإيجار؟ أم يخاصم المستأجر مع كل أفراد أسرته المقيمين معه في المأجور؟

وفي حال وفاة المستأجر الذي أبرم عقد الإيجار، إلى من توجه الخصومة ؟ هل توجه إلى جميع ورثته ؟ أم إلى الورثة الشاغلين للعقار المأجور فقط ؟.

وعليه، للإجابة عن هذه التساؤلات، سنقسم هذا الفرع إلى فقرتين، نتكلم في أولها عن المستأجر الأصلي على قيد الحياة، وفي ثانيها حالة وفاة المستأجر الأصلي.

الفقرة الأولى : المستأجر الأصلي على قيد الحياة

لا تثور أية مشكلة، إذا كان المستأجر الذي أبرم عقد الإيجار مقيماً بمفرده في المأجور، فتوجه الدّعوى بإنهاء العلاقة الإيجارية تجاه . وإنما تنشأ المشكلة، عندما يكون المستأجر الذي أبرم عقد الإيجار باسمه، مقيماً معه أحد من أفراد أسرته في المأجور . فعلى من ترفع الدّعوى في هذه الحالة؟.

هناك من يرى[1]بأنه يجب على المالك إقامة الدّعوى على المستأجر بالذات ، أصالة عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته الذين دخلوا معه الى المأجور السكني منذ بدء الإيجار، ويجب أن يذكر أسماء هؤلاء في استدعاء الدّعوى.

ويؤيد هذا الرأي، اجتهاد لمحكمة النقض والذي جاء فيه[2]: « استقر الاجتهاد القضائي على أن المستأجر يعتبر نائباً عن أفراد عائلته ومن يرى هو أن يتكفل بسكنهم دون إلزام عليه ودون أن يكونوا من ورثته ويعتبرون هؤلاء مستأجرين أصليين مثله تماماً ولا تتقيد إقامتهم في العين المؤجرة ببقائه معهم فيها ،لأنّ هذا الحقّ ثابت لهم عن طريق تلك النيابة الضمنية بصفتهم مقيمين مع المستأجر عند بدء الإجارة".

في الحقيقة، نميل إلى معارضة هذا الرأي القائل بالنيابة الضمنية. ونستند في ذلك، إلى الاجتهاد اللبناني، والذي جاء في قرارٍ لإحدى المحاكم اللبنانية: " ولئن كان لعقد إيجار المسكن طابع عائلي وجماعي يتعاقد فيه رب الأسرة ليقيم مع باقي أفراد أسرته. إلا أن رب الأسرة المتعاقد يبقى دون أفراد أسرته المقيمين معه هو

1- محمد علي فينو، مرجع سابق ، ص 123 .

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 552 تاريخ 2002/4/23 ، منشور في خالد المالكي ، مرجع سابق ،ص 395 .

الطرف الأصلي في العقد، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر أصليين أخذاً بأحكام النيابة الضمنية، إنحرافاً عن المبادئ العامة في نسبية أثر العقود من حيث الاشخاص والموضوع ، حيث يقوم بإرادة النائب وينصرف أثره الى الأصيل، لان هؤلاء ليسوا طبقاً للقانون أطرافاً في عقد الإيجار، ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقة تعاقدية مباشرة، أو غير مباشرة، سواء كانت إقامتهم في بداية الإيجار أو بعده. وإنما تمتعهم بالإقامة في العين قياماً من المستأجر بإلتزامات، وواجبات أدبية، ذات طابع خاص، قابلة للتغيير والتعديل، متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة، لا تبرر فكرة المجاز القانوني على أساس النيابة الضمنية، ولذلك نصّ المشرع على استمرار عقد الإيجار لمصلحة من يكون مقيماً منهم مع المستأجر عند وفاته أو تركه للعين ، وما كان في حاجة لإيراد هذا الحكم ، إذا كان يعتبر أن المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن أفراد أسرته "[1].

إذاً، في حالة وجود المستأجر الأصلي الذي ظهر اسمه منفرداً في عقد الإيجار، يجب توجيه الخصومة إليه فقط، دون باقي أفراد أسرته . وفي جميع الأحوال أجاز المشرع في المادة 152 أ.م .م سوري، للمحكمة إدخال من تشاء في الدّعوى، وذلك حسب ما يتراءى لها من أجل تحقيق العدالة بين الأطراف. وإذا ارتأت المحكمة وجود حاجة لإدخال أفراد أسرة المستأجر فلا شيء يمنعها من ذلك .

الفقرة الثانية : وفاة المستأجر الأصلي

عندما يتوفى المستأجر الأصلي، فالإيجار لا ينتهي، سنداً لنص المادة 586 من القانون المدني السوري والمادة 600موجبات وعقود. وإنما تنتقل آثاره إلى ورثته .

وقد يصادف أن يكون بعض الورثة مقيماً في المأجور، والبعض الآخر قد تركه، بداعي السفر أو الزواج، قبل وفاة المستأجر أو بعده. إلاّ أن السؤال الذي يُطرح هنا، يتمحور في معرفة إلى من توجه الخصومة، هل إلى جميع الورثة؟ أم إلى الشاغلين للمأجور فقط؟ .

على كلٍ، ولإعطاء المسألة حقها في النقاش، نشير إلى أن الاجتهاد لدى الغرفة الإيجارية في محكمة النقض وبهيئاتها المتعاقبة ومن خلال نفس الهيئة متباين ومتضارب في صدّد الحلّ المعطى لهذه المسألة مع الفراغ التشريعي . فتارة، نراهُ أوجب اختصام جميع ورثة المستأجر الأصلي، وتارة اكتفى بمخاصمة الورثة الشاغلين في المأجور فقط .

لذا ، سوف نقوم بعرض الاتجاهين لتقييم أي من الموقفين هو الأسلم ، وذلك في بندين. نتكلم في البند الأول عن اختصام جميع ورثة المستأجر الأصلي، وفي البند الثاني اختصام الورثة الشاغلين للمأجور.

1- علي إبراهيم ،العقود المسماة ، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، بيروت 2002، ص 353- 354.

البند الأول: اختصام جميع ورثة المستأجر الأصلي

يرى مؤيدو هذا الاتجاه ، أن عقد الإيجار لا ينقضي بوفاة المستأجر، وتنتقل العلاقة الإيجارية إلى جميع ورثته، المقيمين في المأجور، وغير المقيمين، كون مبلغ التعويض المستحق هو جزء من تركه المتوفى . لذا لا تصح الخصومة إلا بمواجهتهم جميعاً (1) .

وقد صدر عن محكمة النقض السورية العديد من القرارات التي تؤيد هذا الاتجاه، فقضت بأن عقد الإيجار لا ينقضي بوفاة المؤجر أو المستأجر ويعتبر ورثة المستأجر مستأجرين أصليين (2). وأن العلاقة الإيجارية هي علاقة شخصية، وتنتقل إلى ورثة المستأجر في حال وفاته، ويصبح كل منهم مستأجراً أصلياً. وفي دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية لا بدّ من اختصام جميع الورثة المقيمين منهم في المأجور وغير المقيمين لأن العلاقة الإيجارية حقّ لهم جميعاً(3).

كما اعتبرت في قرارٍ صدر حديثاً :" وحيث أن العلاقة الإيجارية لا تنتهي بوفاة المؤجر أو المستأجر وإنّما تنتقل لورثة المتوفي منها بصفة أصلية ، ولا تصح الخصومة إلا بمواجهة جميع الورثة أصولاً"(4).

البند الثاني : اختصام الورثة الشاغلين للمأجور

يرى مؤيدو هذا الاتجاه، أن ورثة المستأجر الذين تركوا المأجور أو لم يدخلوا فيه، ليسوا خصوماً في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، لأنّ التعويض الذي سيُحكم به هو حقّ شخصي، مقابل التنازل عن الحقّ في التمديد الحكمي ، وهو ينحصر بالورثة الشاغلين بتاريخ الوفاة . لذا، فلا بدّ أن توجه الخصومة إلى الورثة الشاغلين للمأجور بتاريخ وفاة المستأجر الأصلي .

وقد صدر العديد من القرارات عن المحاكم السورية التي تنحى هذا الاتجاه، فاعتبرت محكمة النقض أن ورثة المستأجر هم مستأجرون أصليون بعد وفاته، لأن حقوق الإيجار هي حقوق شخصية، ولا بدّ من الإدّعاء على الورثة الذين كانوا شاغلين للعقار بتاريخ الوفاة ويجب إبراز وثيقة حصر إرث تثبت أن المدّعى عليهم من ورثة

1- حمزة ملقي ، مرجع سابق ، ص : 23

2-محكمة النقض المدنية السورية،الغرفة الإيجارية، قرار رقم 28 تاريخ / 22/2/ 2006 مجلة المحامون لعام 2006، العدد السابع والثامن، قاعدة 322- رقم مرجعية حمورابي 63482.

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1614 تاريخ 2006/2/24، مجلة المحامون لعام 2009 ،العدد السابع والثامن قاعدة 492،ص 1118 رقم مرجعية حمورابي 70905.

4-محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية، قرار رقم 342 تاريخ 2012/3/18 غير منشور .

المستأجر[1].وإن ورثة المستأجر الذين سبق أن تركوا المأجور، قبل وفاة المورث، أو لم يدخلوا المأجور، مع المورث المستأجر ليسوا خصوماً في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية[2].

وجاء في إحدى قرارتها:" وحيث أن مقطع النزاع في هذه القضية هو، هل الحق بالتعويض المنصوص عليه بالمادة 2/ب من قانون 2001/6،ينحصر بالوارث الشاغل فقط إذا توفي المستأجر، أو الورثة الذين كانوا يشغلون بتاريخ وفاة مورثهم المستأجر . والجواب على ذلك أن التعويض هو حق شخصي، قرره القانون للمستأجر في حال الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية وهو بذلك ينحصر بالوارث أو الورثة الشاغلين بتاريخ وفاة المورث"[3].

وفي أحدث اجتهادات محكمة النقض السورية ولنفس الهيئة التي قضت بالرأي الأول، عادت وأخذت بالاتجاه الثاني، فقضت:" حيث إن الجهة المدّعية أبرزت بياناً في السجل المدني بينَ تاريخ زواج وانتقال أولاده من المأجور وتركهم المأجور، بسبب ذلك، وكان ذلك قبل الوفاة. وبذلك تكون العلاقة الإيجارية وقبل وفاة المستأجر قد انحصرت به وبأفراد اسرته الذين كانوا معه بتاريخ وفاته، وهم الذين تتوجب مخاصمتهم في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية كمستأجرين وأصحاب حق بالتعويض وفق ما عليه الاجتهاد وهو ما أخذت به محكمة النقض[4].

وبعد عرض الاتجاهيين، فمن الأهمية بمكان، أن نناقش الاتجاه الأول، كون النهج الاجتهادي الذي كرسه غير سليم المبنى ، وغير جدير بالتأييد .

لا بدّ من التنويه بأن عقد الإيجار في ضوء الأحكام الاستثنائية المتعاقبة تهيمن عليه الاعتبارات ذات الطابع الاجتماعي، إذ يفترض أن ما يتعاقد عليه المستأجر أساساً في إجارة يشمل من يلتصق به من أفراد عائلته (كزوجه وأولاده)، فإذا حصل وابتعد أي من الأفراد المذكورين عن المأجور وشغل مسكناً آخر، سقط الافتراض المبني على أن الإجارة معقودة أيضاً لمصلحته .انطلاقا من هذا الفرضية، كانت القاعدة القائلة، بأن الإجارة لا تنتقل إلى من كان قد ترك المأجور من أولاد المستأجر وشغل مسكناً آخر .

وحيث أن القاعدة المذكورة تفترض القول أساساً، بأن الابن المقيم خارج المأجور، لا يحق له بالتالي أن يتذرع بإفادته من مفاعيل عقد الإيجار، وتنحسر عنه الحماية القانونية التي أسبغها المشرّع على الوارث الذي يستفيد من التمديد القانوني للعلاقة الإيجارية ، وهذا ما سارت عليه محكمة النقض السورية عندما قضت : "بأن

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ،قرار رقم 49 تاريخ 30 / 1/ 2006 ، مجلة المحامون لعام 2006 ، العدد السابع والثامن، ص 82 ،قاعدة 297 ، رقم رجعية حمورابي 66037 .

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ،قرار رقم 1092 تاريخ 2006/11/27 ، مجلة المحامون لعام 2009 ، العدد الثالث والرابع، ص 453 .

3- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 3211 تاريخ 10/8/ 2010 ، غير منشور .

4- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 874 تاريخ 2012/6/18 ، غير منشور .

الحقّ في الإيجار ينتقل بوفاة المستأجر إلى أفراد أسرته المقيمين معه حال حياته، والمستمرين بإشغال العقار، وهم يتمتعون بالحماية من تاريخ الوفاة، وباعتبارهم مستأجرين أصليين"[1].

وكذلك في قرار آخر لها في غرفة المخاصمة، قضت : " بأن التمديد القانوني للعلاقة الإيجارية يمتد بعد الوفاة إلى الورثة المقيمين في الدار المؤجرة ، بحيث يصبح كل منهم مستأجراً أصلياً "[2].

وانطلاقاً من هذه الاعتبارات، فالقول بالاتجاه الأول، بلزوم مخاصمة جميع ورثة المستأجر الأصلي المقيمين منهم في المأجور، وغير المقيمين ، فيه مخالفة صارخة لمنطق العلاقة الإيجارية .

فمن غير المنطق، اختصام الورثة غير المقيمين في المأجور، في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، كشرط لصحة الخصومة، بالرغم من أن هذا الوارث، لم يعد من المستفيدينً من مفاعيل التمديد القانوني لعقد الإيجار، كونه ترك المأجور، أو لم يسبق له أن دخل المأجور أصلاً .

لذا فإننا نجنح إلى الاتجاه الثاني القائل، بوجوب رفع الدّعوى على الورثة المقيمين في المأجور، من الذين دخلوا المأجور ابتداءً مع المستأجر الأصلي أو الذين ولدوا فيه، واستمروا في الإشغال فيه حتى تاريخ رفع الدّعوى، لأن ذلك يتوافق مع الاجتهاد ومنطق العدالة وطبيعة العلاقة الإيجارية .

فالأخذ بالاتجاه الأول، ومن خلال التطبيق العملي، قد خلق الكثير من المشاكل، فقد يكون الوريث متوفياً أو مقيما خارج القطر، فلا بدّ إذ ذاك من إدخال ورثته أو تبليغهم،الأمر الذي يؤدي إلى إطالة أمد الخصومة سنوات وسنوات.

أمّا إذا كان الاتجاه الأول يستند في تأييّد موقفه إلى القول، بأن مبلغ التعويض المحكوم به للمستأجر هو جزء من تركة المتوفي، فيجب مخاصمة جميع الورثة، فإننا سنؤجل مناقشة ذلك إلى القسم الثاني الذي سنتحدث فيه عن المستفيدين من التعويض .

وعليه، فإن مقاربةً شموليةً لما أثير، يستدعي تدخل المشرّع لتصويب مسار النصّ، ودرءاً لمخاطر صدور قرارات متناقضة في ظل الفراغ التشريعي، فيأخذ بما أخذ به التشريع اللبناني الذي كان صريحاً في المادة 5 من القانون رقم 92/160 من قانون الإيجارات الاستثنائية عندما حصر حقّ الاستفادة من تمديد عقد الإجارة عند وفاة المستأجر الأصلي، لمن كان يقيم معه في المأجور من زوج أو أصول وأولاد، ماعدا من سبق له وترك العين المؤجرة وشغل مسكناً آخر[3] .

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1574 تاريخ 1977/7/31 ، غير منشور .

2- محكمة النقض المدنية السورية، غرفة المخاصمة ، قرار رقم 783 تاريخ 1998/11/24 ، غير منشور .

3 -نصت المادة 5 من قانون الإيجار اللبناني رقم 92/160 على ما يلي " في حال وفاة المستأجر أو تركه المأجور ، يحل حكماً محله في الاستفادة من عقد الإيجار الأساسي أو الممدّد عند الاقتضاء بكافة شروطه الأخيرة أو المعدلة بحكم القانون ، أ- زوج المستأجر وأصوله وأولاده فقط الذين يقيمون معه في المأجور ماعدا من سبق أن ترك المأجور وشغل مسكناً أخر، ب- أنسباؤه الذين دخلوا معه المأجور بموافقة المؤجر الخطية واستمروا في إشغاله بدون انقطاع ". ، وبهذا المعنى المادة 29 من مشروع قانون الإيجار اللبناني .

الفرع الثاني :تعدّد المستأجرين

أحيانا، قد يتعاقد المالك مع عدّة مستأجرين، في عقد واحد، أو في العديد من العقود. كأن يؤجر المسكن لأكثر من مستأجر (لكل واحد منهم غرفة مثلا) .وقد يقوم المستأجر، أحيانا بالتعاقد مع شخص آخر، يخوله حقّ الانتفاع بالمأجور ، أو على أن يتنازل إليه عن حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار [1] .

والسؤال الذي يطرح، في هذا الشأن، يتمحور حول معرفة الجهة التي توجه إليها الخصومة، في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية .

وعليه ، وللإجابة على ذلك لا بدّ لنا من أن نقسم هذا الفرع إلى ثلاث فقرات، نتناول في أولها تعدّد المستأجرين الأصليين وفي ثانيها التأجير الثانوي ، ثم في ثالثها التنازل عن الإيجار.

الفقرة الأولى : المستأجرون الأصليون

قد يحدث أن العقار الجاري بملكية المدّعي، قد تمّ تأجيره إلى عدّة مستأجرين، في عقد واحد، أو في عقود متفرقة .فهل توجه الخصومة في هذه الحالة، إلى كافة المستأجرين، في دعوى واحدة، أم على كل واحدٍ منهم على حدة ؟.

بادىء ذي بدء، وقبل الاجابة على التساؤل المطروح، لا بدّ من التنويه، إلى أنّ الدّعوى في حال تعدّد المستأجرين، يجب أن تقام عليهم جميعاً، باعتبارهم يشكلون الطرف الأخر في عقد الإيجار وجميعهم مستأجرون أصليون، فقد قضت محكمة الاستئناف المدنية السادسة في حلب :" في حال وجود أكثر من مستأجر للمأجور فيجب أن تقام الدّعوى عليهم جميعاً لصحة الخصومة وهذا ما استقر عليه رأي هذه المحكمة" [2].

وبالعودة إلى التساؤل ، لا بدّ لنا، للإجابة عليه من أن نميز بين حالتين :

<u>أولاً</u> : عقد إيجار واحد منظم بين المالك والمستأجرين

هنا، وطالما أنهم جميعاً مستأجرون أصليون، فلا بدّ من مخاصمتهم جميعاً، لكي تصح الخصومة. ويمكن للمالك مخاصمتهم جميعاً في دعوى واحدة، وذلك لإتحاد السبب وهو عقد الإيجار[3]. وبذلك قضت محكمة النقض السورية في اجتهادٍ لها : " أن الخصومة التي تستند إلى سبب قانوني واحد يجوز إقامتها بمواجهة عدّد من المدّعى عليهم، مهما كان عدّد هؤلاء المدّعى عليهم"[4].

1- علي ابراهيم ، العقود المسماة ، مرجع سابق ، ص 249.

2- محكمة الاستئناف المدنية في حلب ، الغرفة السادسة، قرار رقم 103 تاريخ 1995/3/30 ، مجلة المحامون لعام 1996 ، العدد الخامس والسادس ، ص : 529، فقرة 159. ،

3- أنس الزين ، *قانون الإيجارات رقم 6 لعام 2001* ، مرجع سابق، ص:223.

4- محمد بشير جزائرلي ، مرجع سابق ، ص218.

ثانياً : تعدّد عقود الايجار

لا مندوحة من الإشارة ، إلى أن الاجتهاد منقسم حول هذه المسألة فمنهم من يرى وجوب إقامة دعوى مستقلة تجاه كل مستأجر. ويعللون موقفهم بالقول طالما أن عقود الإيجار متعدّدة، فتكون الأسباب متعدّدة، فيكون لكلّ مستأجر دفوعه الخاصة به، يستمدها من عقد إيجاره المستقل .فقد جاء في أحد قرارات محكمة النقض السورية :" إذا تعدّدت الأسباب وهي عقود الإيجار، فإن على المدّعي اختصام كل مستأجر على حدة، فإن أقامها على المستأجرين بدعوى واحدة وجب على المحكمة التنبيه على المدّعي بالتفريق بينهم تحت طائلة رد الدّعوى، لأن لكلّ مستأجر دفوع خاصة به، يستمدها من عقد إيجاره المستقل "[1] ومنهم من يرى، بأنه لا يوجد مانع من رفع دعوى واحدة، يختصم فيها جميع المستأجرين، وإن كانوا مستأجرين بعقود متفرقة .فقضت محكمة النقض السورية في دعوى الإخلاء لعلة

الهدم :" ليس ما يمنع من إقامة دعوى واحدة ، بطلب إخلاء العقار الذي يشغل أجزاءه عدة مستأجرين لإقامة بناء جديد ولو كانت عقودهم مختلفة، ولو أن كل مستأجر يشغل جزءاً من العقار غير ما يشغله غيره"[2].

وكذلك سار الاجتهاد اللبناني بهذا المنحى ، فذهبت محكمة الاستئناف إلى اعتبار أنه: "ليس ما يمنع قانوناً من الجمع بين طلبات الإسقاط من التمديد لعدة طوابق مؤجرة بموجب عقود مستقلة، في دعوى واحدة، لأن وحدة الموضوع ليست شرطاً لقبولها، ولأن مسألة فصل الخصومات أو ضمها هي من تدابير الإدارة القضائية عملاً بالمادة 502أ.م.م. لبناني"[3] .

كما يمكن إقامة دعوى استرداد المأجور باستحضار واحد ضد مستأجرين عدة، ولو كان المستند القانوني الذي يستمدون منه إشغالهم مستقلا، لأن التلازم قائم بين كافة المطالب الموجهة إليهم جميعاً[4].

ونحن، نؤيد هذا النهج في الاجتهاد اللبناني ، لوقوعه موقعه المنطقي . ونميل لتأييد الرأي الثاني، بإمكان المالك مخاصمة المستأجرين بعقود مختلفة ، بدعوى واحدة ، يطلب فيها إنهاء العلاقة الإيجارية .

ونعلل رأينا بالقول، بأن الدّعوى التي ترفع على المستأجرين جميعاً، سندها القانوني هو عقد الإيجار، والهدف الذي يرنو إليه المالك هو إنهاء العلاقة الإيجارية معهم. ولا يوجد في ذلك ما يخالف النظام العام. هذا بالإضافة، إلى أن للمحكمة بسلطتها الاستنسابية، أن تقدر وجود ترابط في الدّعوى من عدمه، وفي حال عدم

1- -محمد بشير جزائرلي ، مرجع سابق 218.

2-محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1784 تاريخ 1970/12/29 ، أشار إليه القاضي فريد شعبو ، محاضرات ألقيت في المعهد القضائي على القضاة المتمرين ، محاضرة رقم 18 تاريخ 1/24 /2012،غير منشور ، ص 6 .

3-محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، قرار تاريخ 1998/7/29 ، كساندرا 1998 : 809 .ومنشور أيضاً،حسين زين ، مرجع سابق ، ص 967 .

4-محكمة الاستئناف المدنية في بيروت ، الغرفة الرابعة ، رقم 869 تاريخ 1972/6/4 ، منشور في صادر ، مرجع سابق ، ص 252 . وكذلك نصت الفقرة ج من المادة 32 من مشروع قانون الإيجار اللبناني بخصوص دعوى الاسترداد لأجل الهدم " على المالك إقامة دعوى استرداد واحدة بوجه جميع المستأجرين .... الخ ".

وجوده، فمن الممكن أن تكلف المالك، برفع دعاوى مستقلة على كل مستأجر على حدة ، وبالإضافة إلى أنه من غير المنطقي، أن نكلف المالك الراغب باسترداد عقاره المأجور، رفع أكثر من دعوى .علاوة على ذلك، فالقول بالرأي الأول، يتعارض مع مبدأ الاقتصاد في الخصومة والإجراءات، فرفع العديد من الدعاوى، وبنفس الموضوع، ومطلب المالك واحد تجاه جميع المستأجرين، فيه إرهاق للقضاء وإضاعة لوقته. ومزيد من الأعباء المالية على المالك الراغب استرداد عقاره المأجور، بسبب تكاليف الخبرة، والمصاريف القضائية .

الفقرة الثانية : التأجير الثانوي

أجاز القانون المدني السوري في المادة 560 منه، والمادة 584 موجبات وعقود، للمستأجر إبرام عقد إيجار ثانوي مع الغير، ما لم يقض الاتفاق مع المؤجر بغير ذلك. إلا أن قانون الإيجارات الاستثنائي السوري واللبناني، وضع قيوداً على هذه القاعدة، ومنعت المستأجر الأصلي من التأجير ما لم يوافق المالك على ذلك[1] .

فإذا سمح المالك في عقد الايجار للمستأجر، بتأجير المأجور للغير، وقام المستأجر الأصلي بإبرام عقد إيجار مع مستأجر ثانوي، فإلى من توجه الخصومة؟ هل توجه إلى المستأجر الأصلي أم إلى المستأجر الثانوي أم إلى الاثنين معاً؟ .

بدايةً، لا بدّ من الإشارة إلى المقصود بالإيجار الثانوي ، فهو إيجار جديد يعقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر الثانوي، يقوم فيه الأول بدور المؤجر لحقه في الانتفاع، وتخضع العلاقة بين الطرفين للعقد المبرم بينهما، دون عقد الإيجار الأصلي، الذي يضل قائماً في نفس الوقت بين المستأجر الأصلي والمؤجر له. ويوجد بذلك إلى جانب عقد الإيجار الأصلي، عقد إيجار جديد، بين المستأجر الأصلي والمستأجر الجديد، الذي يسمى بالمستأجر الثانوي[2].

وبالعودة إلى التساؤل المطروح، لم نجد نصاً صريحاً في القانون السوري يجيب على ذلك، ولكن محكمة النقض السورية أجابت على ذلك في قراراتها في دعاوى الإخلاء لعلة تأجير الغير، فاعتبرت إن الخصم الحقيقي في دعاوى الإخلاء لعلة تأجير الغير هو المستأجر الأصلي وليس المستأجر الثانوي [3]. واعتبرت

1- بمقتضى قوانين الإيجارات الاستثنائية فإنه منع على المستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير الثانوي إلا إذا صرح له بذلك بمقتضى عقد الإيجار ، ويرجع هذا المنع إلى ما أتت به قوانين الإيجارات الاستثنائية من تمديد لعقود الإيجار ، بحيث لم يعد يستطيع المؤجر استعادة مأجوره إلا في الحالات التي تؤدي إلى الإسقاط من حق التمديد أو في حالتي الاسترداد للهدم أو للضرورة العائلية . عفيف شمس الدين ، قانون الإيجارات بين الأصل والتعديل ، مرجع سابق ، ص 46. -

2- علي إبراهيم ، العقود المسماة، مرجع سابق، ص246.

3- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ،قرار رقم 24 تاريخ 8/ 2/ 1990 ، غير منشور .

في قرار آخر لها: "إن الخصم الحقيقي في دعوى الإخلاء لعلة تأجير الغير هو المستأجر الأصلي وليس المستأجر الثانوي ، وإن كان لا يوجد مانع من إدخاله في الدعوى"[1]

وهناك من يرى، بأن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ، ترفع على المستأجر الثانوي، إذا كان المستأجر الأصلي قد أجر العقار تأجيراً ثانوياً بعد أن حصل على إذن خطي من المؤجر بالتأجير الثانوي [2].

كان قانون الإيجارات اللبناني صريحاً في هذه المسألة، إذا فرضت المادة السابعة من القانون رقم 92/160 ، على المالك أن يدعو إلى المحاكمة، المستأجر الثانوي في كل دعوى تقام بوجه المستأجر الأصلي حتى يكون للحكم الذي يصدر بوجه المستأجر الأصلي قوة القضية المحكوم بها . وكذلك القضاء اللبناني، أوجب إدخال المستأجر الثانوي في الدعوى، إلى جانب المستأجر الأصلي.

فقد قضت محكمة بداية بيروت بأن :" ترفع دعوى الإخلاء لا على المستأجر الثانوي وإنما على المستأجر الأصلي، بحيث إذا لم يختصم في الدّعوى واختصم المستأجر الثانوي وحده كانت الدّعوى غير مقبولة لرفعها على غير ذي صفة، ويجب إدخال المستأجر الثانوي في الدّعوى إلى جانب المستأجر الأصلي "[3].

إذاً، وبحسب الاجتهاد السوري، توجه الخصومة إلى المستأجر الأصلي، ولا ضرورة لأن يختصم المستأجر الثانوي . وبرأينا أن هذا الكلام لا يستقيم، والهدف من ذلك هو قانوني بحت، فعندما يختصم المالك، مع المستأجر الأصلي فقط، فلا يستطيع إخراج المستأجر الثانوي من المأجور، كون الحكم الصادر بحق المستأجر الأصلي لا يسري على المستأجر الثانوي، عملاً بمبدأ نسبية الأحكام القضائية في المادة90 قانون البيّنات السوري .

لذا، فمن الأفضل للمالك، أن يختصم المستأجر الثانوي مع المستأجر الأصلي، حتى يكون للحكم الصادر في الدّعوى حجة عليهما، أيّ بمعنى آخر، حتى يكون للحكم الصادر بوجه المستأجر الأصلي، قوة القضية المحكوم بها، بوجه المستأجر الثانوي .

ولا بدّ لنا، من الإشارة، فيما إذا قام المستأجر الأصلي بتأجير المأجور إلى الغير دون موافقة المالك ، فمن الأفضل للمالك أن يرفع دعوى الإخلاء لعلة تأجير الغير، وعندها لن يكون ملزماً بدفع مبلغ التعويض المحدّد في المادة 2/ ب من قانون 2001/6. وفي هذا السياق، فقد قضت محكمة النقض السورية:" بأن قيام المستأجر بتأجير الغير دون موافقة المؤجر الخطية موجب للإخلاء" [4].

1- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 475 تاريخ 51/ 3/ 1978 . أشار إليه القاضي أنس الزين ، محاضرات ألقيت في المعهد القضائي على القضاة المتمرين ،عام 2007 ، المحاضرة 9 . غير منشور.

2- أحمد عيسى ، مرجع سابق ، ص922.

3- المحكمة الابتدائية في بيروت ، قرار رقم 56 تاريخ 1968/8/29 ، أشار إليه علي إبراهيم ، العقود المسماة ،مرجع سابق ، ص 296.

4- محكمة الاستئناف المدنية السادسة بدمشق ،قرار رقم 157، تاريخ 1992/4/20، مجلة المحامون، لعام 1993، العدد الخامس والسادس، ص 497.

الفقرة الثالثة : التنازل عن الإيجار

سمحت نصوص القانون المدني السوري واللبناني[1]، للمستأجر بالتنازل عن الإيجار من حيث المبدأ .إلا أن القوانين الاستثنائية منعت ذلك [2]، ما لم يقترن بموافقة المالك الخطية .

فإذا تنازل المستأجر الأصلي عن المأجور، وكان مرخصاً له بذلك صراحة في عقد الإيجار الأساسي أو الممدد بحكم القانون. فإلى من توجه الخصومة في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، هل توجه للمستأجر المتنازل ؟ أم للمستأجر المتنازل له ؟ أم للاثنين معاً؟.

يجدر بنا، بدايةً، تبيان ما هو المقصود بالتنازل عن الإيجار، فهو تنازل عن عقد، إذ بموجب هذا التنازل ينقل المستأجر حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى الشخص المتنازل له ، وفي تلك اللحظة لا نكون إلا أمام عقد واحد قائم بين المؤجر والمتنازل له، بحيث يصبح المستأجر المتفرغ عن حقه بالإيجار خارجاً عن دائرة التعاقد ، فتنقطع كل علاقة له بالمؤجر [3].

وبالعودة إلى التساؤل المطروح، وبالبحث في نصوص القوانين واجتهادات محكمة النقض السورية، لم نعثر على إجابة لهذا التساؤل .وبرأينا ، أن الدّعوى توجه إلى المتنازل له فقط دون المستأجر المتنازل .

ونعلل ذلك، بأن المستأجر عندما ينقل حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى المتنازل له، يحلّ هذا الأخير محلّ المستأجر في هذه الالتزامات والحقوق. وإذا ما حلَ، فلا يوجد لدينا إلا عقد واحد، بين المؤجر والمتنازل له، ويخرج المستأجر بذلك من العلاقة الإيجارية، ويفقد بالتالي صفته كمستأجر مع انتقال هذه الصفة إلى المتنازل له .

ويدعم رأينا قرارٌ لمحكمة الاستئناف المدنية في بيروت ، حيث جاء فيه :" أن التنازل عن الإيجار هو حلول المتنازل له محل المستأجر الأصلي في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار تجاه المؤجر "[4].

1- المادة 560 من القانون المدني السوري ، والمادة 548 من قانون الموجبات والعقود اللبناني .

2- المادة 6 فقرة ج من قانون الإيجارات رقم 6 لعام 2001، والمادة 7 من قانون الإيجارات اللبناني رقم 92/160، والمادة 31 من مشروع قانون الإيجارات اللبناني ، وكذلك محكمة التمييز اللبنانية ، الغرفة الأولى ، قرار رقم 2 تاريخ 2011/4/14، منشور فيه مجلة باز ، خلاصة القرارات الصادرة عن محكمة التمييز لعام 2011 ، القسم الأول ، ص 27.

3- مروان كركبي، العقود المسماة ،،دون دار النشر ، الطبعة الثانية، بيروت 1992،ص289.، وبهذا المعنى ، استئناف بيروت بتاريخ 2000/6/15 ، منشور في عفيف شمس الدين ، المصنف السنوي في الاجتهاد في القضايا المدنية ، اجتهادات عام 2003 ، ص 17.

4- محكمة الاستئناف المدنية في بيروت ، الغرفة الخامسة ، قرار رقم 844 تاريخ 1991/6/13 ، منشور في عفيف شمس الدين المصنف في قضايا الإيجارات ، بيروت ، 1995 ، ص 234.

المبحث الثاني : موضوع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

لا بدّ حتى يتمكن المالك من رفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، من توافر صفات معينة ،فيه . وعدم توافر هذه الصفات يحول دون حقه باستعمال هذه الدّعوى . فما هي هذه الصفات ؟وعلى فرض توافرها، هل يستطيع المالك إنهاء جميع عقود الإيجار، المعقودة قديماً وحديثاً أم فقط العقود التي أبرمت في ظل قانون معين ؟ وعليه، سنعمد إلى تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ، نتكلم في المطلب الأول عن صفات العقار موضوع الدّعوى، وفي المطلب الثاني عن عقد الإيجار الخاضع للدّعوى.

المطلب الأول : صفات العقار موضوع الدعوى

لكي يستطيع المالك، ممارسة حقه في طلب إنهاء العلاقة الإيجارية ، لا بدّ من أن يكون الشيء المطلوب إنهاء العلاقة الإيجارية بشأنه من العقارات المبنيّة . وليست كلها من الممكن استردادها، وإنّما يجب أن تكون مؤجَرة لغاية معينة .

بناءً على ذلك ، فالسؤال الذي يطرح نفسه، ما هو المأجور، الذي يمكن استرداده ، وفقاً لأحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6؟. وهل يحق للمالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، إذا كان العقار مستأجراً من إحدى الجهات العامة ؟وهل يختلف الموقف، إذا كان العقار المأجور مملوكاً من قبل تلك الجهات؟.

وعليه ، سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في أولها العقار المؤجر للسكن، وفي ثانيها العقار الغير مملوك من جهة عامة أو مؤجَر لها .

الفرع الأول : العقار المؤّجر للسكن

من المعلوم، أن العقار المأجور، من الممكن أن يستخدم للسكن أو لأغراض تجارية أو حرفية أو مهنية أو غيرها .وعلى هذا، فإن ثمّة تساؤل يطرح نفسه، ما هو المأجور الذي أجاز المشرّع فيه، للمالك طلب إنهاء علاقته الإيجارية ، وفقاً للمادة 2 /ب من قانون 2001/6؟ أي بمعنى أخر، هل أجاز له طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، لجميع العقارات المأجورة أم لنوع محدّد منها ؟.

نصّت المادة 2/ب من قانون 2001/6على أنه: " .... **يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن** ....". من خلال قراءة بسيطة لمندرجات النص، نجد أن المشرّع توجه بشكل واضح وصريح إلى النص:

أن العقار المؤجّر المطلوب إنهاء عقده، يجب أن يكون ، من عداد المآجير، المؤجرة للسكن [1]، وللسكن فقط . ولا شك أن عبارة السكن تتصرف كذلك إلى ملحقاته، من حدائق وكراج وما شابه ذلك .

وسارت محكمة النقض السورية بهذا الاتجاه ، فجاء في أحد قراراتها بأن: "الفقرة ب من المادة 2 من القانون رقم 6 لعام 2001 قد أعطت الحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن في إنهاء العلاقة الإيجارية "[2].

واعتبرت أن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية هي دعوى خاصة نصّ عليها القانون رقم 6 لعام 2001 في الفقرة ب من المادة الثانية منه وحصرها بمالك المأجور للسكن [3] .

وعليه، إن الحق بإنهاء العلاقة الإيجارية هو حقّ جديد للمؤجر وذلك بالنسبة لدور السكن ونص المادة 2/ب من قانون 2001/6 هو نص خاص لا يجوز التوسع في أحكام[4] .

نخلص مما تقدم، إلى أن العقارات المشمولة بأحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6، هي كافة العقارات المشغولة للسكن، والعبرة ليست بكون العقار معداً للسكن، بل هي لتأجير العقار من أجل السكن، أي بمعنى آخر "العبرة هي لوجهة الاستعمال ، المتفق عليها في عقد الإيجار، وليست لما أُعدّ له العقار "[5]. فإذا كان العقار معداً أساسا كمخزن أو مستودع أو مكتب تجاري، إلا أنه تم تأجيره للسكن، فيكون عندها خاضعا لأحكام المادة سالفة الذكر، ويمكن بالتالي إنهاء العلاقة الإيجارية بشأنه . ويجب على المحكمة، أثناء النظر بدعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، أن تحدّد وجهة استعمال العقار، مستعينةً على ذلك، بالكشف والخبرة على العقار المأجور .

وعلى ضوء ذلك، يتضح لنا جلياً بصورة لا تقبل التأويل والاجتهاد – لأن قانون الإيجار استثنائي ويجب أن يفسر بصورة ضيّقة وحصريّة، ولأن كلمة السكن تجعل الاجتهاد غير ممكن وعلى القاضي أن يطبق صراحة النص– ، أن المشرّع استثنى العقارات غير السكنية من أحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6 ، وهذه العقارات هي المعدّة للتجارة أو الصناعة أو لممارسة مهنة حرة أو نشاط حرفي أو أعمال مكاتب سياحية أو تجارية وغيرها من الأعمال الأخرى، معتبراً أن إشغال مثل هذه العقارات، يشكل قيمة مالية تتمثل، بحقّ الفروغ الذي يحققه المستأجر، من خلال إشغاله للمأجور، وممارسة للعمل التجاري أو الصناعي أو المهني أو الحرفي في المأجور، وهو يشكل قيمة مضافة ، لا يجوز للمالك تقاضيها، لأنها من صنع المستأجر، ومن

1- أجاز قانون الإيجارات اللبناني للمالك أن يطلب لأجل سكنه أوسكن أحد أولاده استرداد المأجور السكني (المادة 8 فقرة أ) من القانون رقم 92/160. وبهذا المعنى قرار هيئة التشريع والاستشارات في وزارة العدل رقم 2121تاريخ 1996/8/2، منشور في حسين زين ، مرجع سابق ، ص281.

2- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1117 تاريخ 30/ 10 / 2006 م ، غير منشور .2

3- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 3044 تاريخ 25 / 7 / 2010 م ، غير منشور .

4- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 481 تاريخ 23 / 3 / 2012 م ، غير منشور .

5- أنس الزين ، *قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001* ، مرجع سابق ، ص 232. والمادة 4 من قانون الإيجارات اللبناني رقم 92/160 اعتبرت بمثابة أماكن سكنية الأماكن المؤجرة بعقد واحد للسكن ولغير السكن . والمادة 14 من مشروع قانون الإيجار اللبناني.

جهة أخرى، فإن إنهاء العلاقة الإيجارية لهذه العقارات ، من شأنه الإضرار بشكل كبير ، بالمصلحة العامة ، وبالمصلحة الاقتصادية [1].

الفرع الثاني : العقار غير مملوك من جهة عامة أو مؤجر لها

نصّت المادة 2 /ب من القانون 2001/6 على أنه: "**.... يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن ، فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار...**

وعليه، فمن المحتم، بدون أدنى شك، أن المشرّع استثنى من حيث المبدأ، العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها، ولو كان هذا العقار مأجوراً للسكن . ويقصد بالجهات العامة، أشخاص القانون العام، وهم أشخاص الإدارة المركزية، وأشخاص الإدارة اللامركزية سواء كانت مرفقية أم محلية ، وكل شخصية أعطاها القانون الشخصية الاعتبارية العامة [2] .

إذاً، كان المشرّع صريحاً، بعدم أحقية الجهات العامة، المالكة للعقار المأجور، في إقامة دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، وبالمقابل أيضاً، فإنه ليس من حقّ المالك ذلك، وفي حال أقام أيّ منهما الدّعوى وجب ردّها، عملاً بصراحة النص الذي استثنى من هذه الدّعوى، العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها [3].

إلا أنه وبتاريخ 2011/12/31، صدر القانون رقم 32 لعام 2011، ونص على إضافة فقرتين إلى المادة سالفة الذكر، والتي جاء فيهما :"/ج/ – **كما يحق لمالك العقار المؤجر لأحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشترك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور من الجهات المذكورة أعلاه المشمولة بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على الجهة المستأجرة بمبلغ يعادل 40 بالمئة من قيمة البناء المأجور شاغرا وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من نفاذ هذا القانون .**

/د/ – لا يجوز تطبيق الفقرة /ج/ على المؤسسات التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات إلا إذا ارتأت الوزارة المعنية عدم الحاجة لهذه العقارات ".

من المشاهد في الفقرتين سالفتي الذكر، أن المشرّع عدل عن موقفه السابق – باستثناء العقارات المؤجرة للجهات العامة من طلب إنهاء العلاقة الإيجارية – وأجاز للمالك ، طلب ذلك ، من الجهات المذكورة في الفقرة /ج / وهي

2- محمد بشير جزائرلي ، مرجع سابق ، ص219 .

2- أحمد عيسى ، مرجع سابق ، ص 916.

3- محمد بشير جزائرلي ، مرجع سابق ، ص 217.

" أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية – الدوائر الرسمية – المنظمات الشعبية – النقابات على مختلف مستوياتها – الجمعيات – الوحدات الإدارية – البلديات – مؤسسات القطاع العام والمشترك ".

ولكن، لا بدّ لذلك، من انقضاء الميعاد القانوني الذي حدّده المشرّع بالفقرة /ج/ ، ويتمثل هذا الميعاد في انقضاء ثلاث سنوات على تاريخ نفاذ القانون 32 لعام 2011، ويؤكد ذلك الجملة الأخيرة الواردة في الفقرة /ج/ والتي جاءت واضحة لا لبس فيها ولا غموض، ولا تحتاج إلى جهد لإدراكها، ولا توقع الالتباس في ذهن القارئ ، وجاء فيها "... وذلك بعد تاريخ ثلاث سنوات من نفاذ هذا القانون " .

ونصّت المادة الثانية من القانون المذكور، على أنه: " **ينشر هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية**" . ونشر هذا القانون ، بنفس اليوم الذي صدره فيه، أي بتاريخ 12/31/ 2011[1].

وأصبح، بالتالي نافذاً اعتباراً من هذا التاريخ، وتحسب مدّة الثلاث سنوات من اليوم الذي يلي تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ، أي من يوم 2012/1/1. وينقضي الميعاد بانقضاء اليوم الأخير منه .

وعليه، يجوز للمالك بعد انقضاء ثلاث سنوات من يوم نفاذ القانون رقم 32 لعام 2012، رفع دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، من الجهات العامة، المذكورة في الفقرة /ج/ ، ويبدأ حقه هذا، اعتباراً من تاريخ 2015/1/1 .

على أن العقارات المؤجرة، إلى المؤسسات التعليمية والمدارس المؤجرة للوزارات، لا يمكن لمالكها طلب إنهاء العلاقة الايجارية بشأنها، إلا إذا ارتأت الوزارة المستأجرة ، عدم حاجتها للعقار المأجور .

ولا بدّ من التنويه، أن المشرّع أعطى الحق بإنهاء العلاقة الايجارية، للمالك فقط ، دون الجهات العامة ، التي لم يجز لها ذلك، وفقاً لصراحة الفقرة /ج/ من القانون سالف الذكر.

وبناء عليه، فلا بدّ بادئ ذي بدء من القول، حسناً فعل المشرّع، في عدوله عن موقفه السابق، والسماح للمالك بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المؤجر للجهات العامة . فمعلوم أنّ العقار يشكل اليوم، الأهمية الاقتصادية الكبرى في العالم، وهو أحد إمارات التقدم والرقي، ويعتبر من طرق استغلال الأموال، وتداوله مفتاح ، من مفاتيح الازدهار والرخاء، وجموده يؤدي إلى الفقر والركود . وهناك الكثير من العقارات المؤجرة للجهات العامة، لم يعد منها أيّة فائدة للمصلحة العامة، وإنّما هي متروكة لخدمة أشخاص (من موظفين ..الخ). والملاكُ محرومون منها منذ زمن طويل ، وطويل .

فلم يعد ثمّة اعتبارات تدعو إلى حبسها عن التداول لأن المصلحة الاقتصادية تقتضي تداولها. ولكننا، لم نعرف لماذا علق المشرّع إنهاء العلاقة الايجارية ، للعقارات المؤجرة للمؤسسات التعليمية والمدارس، على موافقة الوزارة المعنية بها . فهو مسلك يجافي الصواب من وجهتين:

1- الجريدة الرسمية للجمهورية العربية السورية ، لعام 2012، الجزء الاول ،العدد الثاني، ص1.45

- ذهب المشرّع في المادة (1/ أ) من القانون 2001/6، إلى اعتبار الجهات العامة (ومنها المؤسسات التعليمية والمدارس) طرفاً قوياً، ورفع عنها الحماية، وأخضع جميع العقود التي ستبرمها في ظل نفاذ القانون المذكور، لإرادة المتعاقدين[1] . فكيف يقرّر المشرّع رفع الحماية، عن العقود التي ستبرمها المؤسسات التعليمية في ظل نفاذ القانون سالف الذكر، ويقرّر بالمقابل في الفقرة /د/ من القانون رقم 32 لعام 2011 ، استمرار هذه الحماية بالنسبة للعقود المبرمة في ظل نفاذ القوانين الاستثنائية . ممّا يدل بوضوح على أن النهج الذي رسمه المشرّع في الفقرة /د/ ، لا يستقيم والنهج الصحيح .

- من خلال استقراء الواقع نرى، أنّ الوزارات المسؤولة عن المؤسسات التعليمية، بطيئة أشد البطء في بناء المدارس، وقد لا يوجد لديها أيّة خطة لذلك .

وحبذا، لو عمد المشرّع ، إلى إطلاق النص، وعدم وضع هذا الاستثناء - وإن كان ذلك مبعثه الحرص على التعليم- لأنه توجه في الفقرة /ج/ من القانون سالف الذكر، إلى تحرير العقارات، من قيود الإشغال للجهات العامة، ثم عاد في الفقرة /د/ وعلق طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، على موافقة الوزارة المعنية، دون أن يحدّد أية ضوابط واضحة وصريحة لهذه الموافقة .

علاوة على ذلك ، فإن المالك لا تقبل دعواه بإنهاء العلاقة الإيجارية، قبل مضي ثلاث سنوات، من نفاذ هذا القانون، وهي مدّة كافية لبناء المدارس التعليمية. وفي حال صدور الحكم، بإنهاء تلك العلاقة، فإن الجهات المسؤولة عن المؤسسات التعليمية والمدارس، ستتقاضى التعويض المنصوص عليه قانوناً، وقدره 40% ، وهو مبلغٍ كافٍ لبناء المدارس، مع ما سيقدم لهذه الجهات، من المواد الأولية والآلات والمعدات اللازمة للبناء من الدولة. إضافة إلى ذلك، فإن الدولة هي الطرف القوي، والأقدر على تحمل الدفع والإخلاء من الأشخاص العاديين .

المطلب الثاني : عقد الإيجار الخاضع للدّعوى

حدّد القانون 2001/6 العقود، التي يجوز للمالك طلب إنهائها واسترداد العقار المأجور . فما هي هذه العقود المشمولة بهذا القانون والمستثناة منه؟ وعليه، سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين نتحدث ،في أولهما عن العقود القابلة للإنهاء، وفي ثانيهما عن العقود المستثناة من الإنهاء .

1- نصّت المادة (1/أ) من القانون رقم 6 لعام 2001 على أنه: "يخضع تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحية أو الاستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لإرادة المتعاقدين اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون". وعدلت هذه المادة بموجب القانون رقم /10/ لعام 2006 ، وأضيف إلى العقارات سالفة الذكر ، العقارات المعدة لممارسة أعمال تجارية أو صناعية او حرفية أو مهنة حرة علمية منظمة قانوناً...الخ ".

الفرع الأول : العقود القابلة للإنـهاء

كي يستطيع المالك ممارسة حقه بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، يجب أن يكون عقد إيجار المأجور، مشمولاً بأحكام التمديد القانوني .

ونصّ المادة 2 /ب من قانون 2001/6 صريح في ذلك ،فنصّ على أنه: " **يحق للمالك** ...... **طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني** ...".

ويقصد بعبارة التمديد القانوني، استمرار عقد الإيجار بحكم القانون، بعد انتهاء مدته الأصلية، ولمدةٍ غير معلومة، ولا يمكن للمؤجر، إنهاء عقد الإيجار، وإخراج المستأجر دون رضاه، ويعتبر ذلك من النظام العام[(1)].

وعلى ذلك، تعدّ عقود الإيجار، المبرمة في ظلّ أحكام المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته [(2)]، مشمولة بأحكام التمديد القانوني، لأن هذه العقود، تمتد بحكم القانون، بعد انقضاء المدّة المتفق عليها، سنداً لأحكام المادة الخامسة من المرسوم سالف الذكر ، فنصّت على أنه: " **لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبنية في المادة الأولى من هذا المرسوم التشريعي**... ".

إذاً، عقود الإيجار التي يمكن إنهاؤها بموجب المادة 2/ب من قانون 2001/6 ، هي العقود المبرمة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته . وقد سارت محكمة النقض السورية بهذا الاتجاه ، إذ جاء في قرار لها :" حيث إن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ... وحصرها بمالك العقار المأجور للسكن والخاضع لتمديد

الحكمي " [(3)]. وجاء في قرار آخر لها :" وحيث أنه يجب أن تتوفر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية وفق المادة /2/ ب/ من القانون رقم 6 لعام 2001 : .... 2- أن تكون هناك علاقة إيجارية خاضعة للتمديد الحكمي "[(4)] .

ونخلص مما تقدم، أن جميع عقود إيجار العقارات المؤجرة للسكن، المبرمة قبل تاريخ نفاذ القانون 2001/6، تعتبر مشمولة بالتمديد القانوني ويمكن للمالك طلب إنهائها ، فقد نصت المادة 1/ب من القانون

1- بشار طلال المومني ،الامتداد القانوني والرضائي لعقد الايجار في القانون الاردني ، عالم الكتب الحديثة ،الطبعة الاولى، الاردن 2004،ص18.محمد المنجي ، الامتداد القانوني لعقد الايجار في المساكن والمحلات التجارية والاراضي الزراعية ، منشأة المعارف، الطبعة الاولى، الاسكندرية 1989 ، ص 15.

2- نصت المادة 8 من قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 على أنه " مع الاحتفاظ بأحكام الفقرة أ من المادة الأولى والفقرة ب من المادة الثانية وأحكام المادة الرابعة من هذا القانون لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون الخاضعة للتمديد الحكمي إلا في الحالات التي : أ- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة ......الخ .ونصت المادة 3 من قانون الإيجارات اللبناني رقم 92/160 على ما يلي" بالرغم من كل اتفاق سابق مخالف ومع مراعاة الاستثناءات المحددة في المادة الثانية من هذا القانون تمدد لغاية 1995/12/31 ضمن الشروط والأحكام الواردة في هذا القانون، عقود إيجار العقارات المبنية أو الممددة قبل صدوره ، يسري التمديد سنة فسنة لمصلحة المستأجر.......الخ " . وكذلك المادة 34 من مشروع قانون الإيجار اللبناني حددت حالات سقوط الحق من التمديد القانوني ، ومددت المادة 15 منه عقود الإيجار المعقودة قبل تاريخ 1992/7/23 إلى تسع سنوات من تاريخ نفاذ القانون.

3- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 3044 تاريخ 25 / 7 / 2010 م ، غير منشور .

4- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 2154 تاريخ 26 / 12/ 2011 م ، غير منشور .

سالف الذكر على أنه :" **العقارات المؤجرة في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 111/ لعام 1952م وتعديلاته ...... تخضع لأحكام التمديد الحكمي وتحديد بدل الإيجار** ".

وبذلك قضت محكمة النقض في أحد قراراتها ، والذي جاء فيه : " إذا كانت العلاقة الإيجارية قد نشأت في ظل نفاذ المرسوم التشريعي 111/ 1952 وقبل نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001 م فإن هذه العلاقة تبقى خاضعة لقاعدتي التمديد القانوني وتحديد الأجور عملاً بصراحة نص المادة الأولى من القانون رقم 6 لعام 2001 م " [1] .

وعليه ، فإن هناك تساؤل يطرح نفسه ، إذا كان عقد الإيجار، مبرم منذُ عام 1995 ولمدة خمسة عشر عام.- أي إلى عام 2010م- .

فهل يستطيع المالك ، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية ، بعد مرور ثلاث سنوات ، من تاريخ نفاذ القانون رقم 6 لعام 2001- المهلة التي أوجبها القانون - ، دون انتظار المدة المتفق عليها في العقد .

بالنظر إلى التساؤل المطروح ، نرى ، أن عقد الإيجار أُبرم في ظل أحكام المرسوم التشريعي رقم 111/ لعام 1952 ، وتعديلاته ، ولم تنتهِ مدة العقد الأصلية المتفق عليها بعد . فمن هذا المنطلق بالذات ، وطالما أن عقد الإجارة لا يزال في فترته الأصلية الأولى ، فلا يكون بالتالي خاضعاً للقانون الاستثنائي ، بل لأحكام القانون المدني [2] .

وعلى هذا الأساس ، فلا يمكن للمالك ، طلب إنهاء العلاقة الإيجارية ، قبل انتهاء المدة الأصلية المتفق عليها ، أي ، حتى يتمكن المالك من ذلك ، لابد من أن يكون المستأجر، شاغلاً للعين ، بفعل التمديد القانوني ، لأن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية لا تجد ميداناً تطبيقياً لها ، إلا بعد تمديد العقد بأحكام التمديد القانوني ، عملاً بصراحة نص المادة 2 الفقرة ب من القانون رقم 6 لعام 2001 .

وعرف الاجتهاد السوري الدّعوى التي نحن بصدد بحثها ، في قرارٍ له ، بأنها :" دعوى المالك بإنهاء حالة التمديد الحكمي لعقد الإيجار " [3].

وعليه ، إذا فَعَلَ ، وتقدم المالك بها ، قبل مرور مدة /15/ سنة ، تكون دعواه مستوجبة الردِّ شكلاً .لأن العلاقة التأجيرية ما تزال خاضعة لشروط العلاقة التعاقدية الأولى ، ولا تخول المالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية ، ولو أُبيح له ذلك ، لترتب عليه ، إعطاء المالك حقوقاً أوسع مما يخوله إياه القانون العام .

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 273 تاريخ 13 / 11 /2001 م ، منشور في خالد المالكي، مرجع سابق ، ص 363.

2- يراجع بهذا المعنى ، عفيف شمس الدين ، قانون الإيجار بين الأصل والتعديل – القانون رقم 92/160 المعدل ، النص القانوني ، شرح وتحليل ، دون ذكر دار نشر أ دون ذكر طبعة ، بيروت ، 1994، ص 8.

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1895 تاريخ 27 / 11/ 2006 م ، مجلة المحامون لعام 2008 ، العدد الحادي عشر والثاني عشر، ص 1668.

ويتجه القضاء اللبناني كذلك ، بعدم قبول دعوى الاسترداد لعلة السكن ، إذا ما طالب المالك بالاسترداد قبل نهاية السنة التعاقدية ، فقد قضت المحاكم اللبنانية في إحدى محاكمتها :" إن التمديد القانوني لعقد الإيجار الذي نصت عليه قوانين الإيجارات الاستثنائية لا يبدأ بالسريان إلا بعد انتهاء مدة العقد الأصلية ، وإنه خلال المدة التعاقدية الأولى تخضع العلاقة القائمة بين المتعاقدين لأحكام العقد ، وبالتالي ، يكون القانون العام أي قانون الموجبات والعقود هو الواجب التطبيق على هذه الفترة "[1].

الفرع الثاني : العقود المستثناة من الإنهاء

بدايةً، لا بدّ من القول، بأن تسري أحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6على عقود الإيجار المتعلقة بالعقارات المبنيّة والمشغولة للسكن، وبهذا تستبعد عقود الإيجار التي ترد على الأراضي الزراعية، والعقارات المأجورة لممارسة التجارة .ولكن، يستثنى من العقارات المأجورة للسكن، العقود غير المشمولة بأحكام التمديد القانوني، وهي :

1- عقود الإيجار الموسمية [2] ، المعقودة وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي رقم 3 تاريخ 30/7/ 1987، والتي نصّت المادة الثانية منه على أنه: " **تخضع عقود الإيجار الموسمية للأحكام الواردة فيها حصراً من حيث بدل الإيجار وكيفية استيفائه ومدّة الإيجار ولا تخضع لقاعدتي التمديد الحكمي وتحديد الأجور ولا يحقّ للمستأجر الادعاء بالغبن بالنسبة لبدل الإيجار المحدّد فيها** " .

من خلال نص المادة سالفة الذكر، يتضح لنا، أخرج المشرع عقود الإيجار الموسمية- والتي أُبرمت لغاية الاصطياف والسياحة أو الاستجمام لمدة محدودة لا تتجاوز ستة أشهر- من نطاق تطبيق قانون الإيجارات

الاستثنائي، ومن أحكام التمديد القانوني، وأخضعها لاتفاق الطرفين، وللقواعد الواردة في القانون المدني[3]، وبالتالي فلا تكون هذه العقود قابلة للإنهاء وفق أحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6.

1- القاضي المنفرد المدني في بعبدا، قرار رقم 528تاريخ 1998/6/4،النشرة القضائية 1998،العدد الثامن، ص953. ومحكمة استئناف بيروت المدنية الخامسة، قرار رقم 1575 تاريخ 1968/12/13،أشار إليه إلياس أبو عيد، الوسيط النظري والعملي في قانون الإيجارات الاستثنائي ، مرجع سابق، ص 101.

2-عرفت المادة الاولى من المرسوم المذكور، عقد الإيجار الموسمي بأنه "عقود إيجار المساكن التي تبرم لغاية الاصطياف أو الاستجمام لمدة محدودة أقصاها"6" أشهر أينما وجدت هذه المساكن وسواء أكان المستأجر من العرب السوريين أو من أي جنسية أخرى . وكذلك استثنى المشرع اللبناني عقود الإيجار الموسمية العائدة لأماكن الاصطياف والاشتاء من أحكام التمديد القانوني .(المادة لثانية فقرة ب من قانون الإيجارات رقم 92/160).

3- كامل فريد السالك ، شرح عقد الإيجار الموسمي ، دار الملاح ،دون ذكر طبعة ،دمشق ، 1993،ص25. محمد إدريس ، دراسة حول عقد الإيجار الموسمي ، رقم 3 تاريخ 1987/7/30، مطبعة العيس، دون ذكر طبعة ،دمشق ، 19993، ص7 .

2- العقارات المؤجرة في ظل أحكام قانون 6/ 2001[1] ، فهذه العقود تخضع لأحكام حرية التعاقد، وغير خاضعة لأحكام التمديد القانوني .فقد نصّت المادة الأولى على أنه: " **يخضع تأجير العقارات المعدّة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام أو المأجور من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية .....أو المؤسسات التعليمية والمدارس لإرادة المتعاقدين اعتباراً من تاريخ نفاذ هذا القانون** " .وكذلك ، سارت محكمة النقض السورية بهذا المنحى ، فجاء في قرار لها: " إن العقارات المؤجرة للسكن في ظل نفاذ المرسوم التشريعي رقم 111/ لعام 1952، تبقى خاضعة لأحكام التمديد القانوني، أما العقارات المؤجرة للسكن في ظل نفاذ أحكام القانون رقم 6 لعام 2001، هي وحدها، الخاضعة لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين المنصوص عنها بالمادة الأولى " [2] .

إذاً، متى كان العقار مأجوراً، بموجب المرسوم التشريعي رقم 3 لعام 1987، وبموجب القانون 2001/6 فلا يمكن للمالك طلب إنهاء علاقته الإيجارية واسترداده، لأن عقد الإيجار المبرم، وفقاً لهذين القانونين ، يخضع لحرية التعاقد وغير مشمول بأحكام التمديد القانوني . وبالتالي هو من العقود المستثناة من الإنهاء .

1- نصت المادة الأولى من قانون الإيجار اللبناني رقم 159 لعام 1992 على ما يلي " تخضع عقود إيجارات العقارات المبنية المعدّة للسكن لحريّة المتعاقدين ولمشيئة المتعاقدين في كل ما لا يتعارض مع الأحكام الإلزامية .....الخ . ونصت الفقرة د من المادة 15 من مشروع قانون الإيجار اللبناني على أنه " بنهاية السنة التمديدية التاسعة يصبح الإيجار حراً.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1059 تاريخ 7/18/ 2002 م ، منشور في خالد المالكي ، مرجع سابق ،ص:407.

القسم الثاني : آثار دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية

رتب المشرّع السوري على دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، آثاراً تقع على عاتق أطراف هذه العلاقة (المالك والمستأجر) . فالمالك ملزم بموجب المادة 2/ب من قانون 2001/6، بأداء مبلغ معين من النقود ، على سبيل التعويض للمستأجر، مقابل قيام هذا الأخير ، بتسليم العين المؤجرة له .

ممّا يقتضي معرفة أسس تقدير التعويض، المستحق للمستأجر من المالك، وكيفية استرداد المأجور منه ؟.

وعليه، ستكون معالجتنا للقسم الثاني المخصص لآثار دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية من خلال فصلين، وذلك على النحو التالي:

الفصل الأول : التعويض على المستأجر

الفصل الثاني : استرداد المأجور

الفصل الأول : التعويض على المستأجر

نصّت المادة 2/ب من قانون 2001/6 على أنه :" ... **يحقّ للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة منها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة (40%) من قيمة البناء المأجور شاغراً ويوضعه الراهن وبتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون** ".

وبالتالي، يترتب على المالك الذي يطلب استرداد عقاره المأجور، تعويضاً للمستأجر، من جراء وضع حدّ لعقد إجارته الممدّد بقوة القانون .

وحدّدت المادة المذكورة أعلاه، نسبة التعويض، وكيفية تقديره بشكل واضح وصريح، ولكنها أغفلت التطرق إلى المستفيدين منه . فما هي الأسس المعتمدة لتقدير التعويض ؟ ومن هم المستفيدون منه ؟

وهذا ، ما سنقوم بدراسته في هذا الفصل من خلال مبحثيّن، نتناول في الأول أسس تقدير التعويض، وفي الثاني المستفيدين من التعويض .

المبحث الأول : أسس تقدير التعويض

لقد عمد المشرع في المادة 2/ب من قانون 2001/6، بتحديد مقدار التعويض بنسبة 40 % من قيمة البناء المأجور. واشترط على المحكمة الناظرة في الدعوى إجراء الخبرة على البناء المؤجر، كأثر لازم وحتمي لتحديد قيمته، فهي الفيّصل في تقدير قيمة العقار المأجور، في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية [1].

كما ذهب في المادة ذاتها، إلى تنظيم الأسس التي يستند إليها الخبراء، عند تقديرهم لقيمة البناء المأجور .

وعلى هذا، ولكي تتمكن المحكمة من تقدير التعويض، لا بدّ لها من الاستعانة بالخبرة، لتحديد قيمة البناء المأجور، وفق الأسس المحدّدة في المادة أنفة الذكر .

وبناء عليه، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين ، نتناول في الأول الخبرة ، وفي الثاني تقدير قيمة البناء المأجور .

المطلب الأول : الخبرة

الأصل أن الاستعانة بأهل الخبرة متروك لتقدير المحكمة، فهي التي تقدر ما إذا كانت الاستعانة بهم لازمة أم غير لازمة [2].

ولهذا تنصّ المادة 138 من قانون البيانات السوري على أنه: " **إذا كان الفصل في الدّعوى موقوفاً على تحقيق أمور تستلزم معرفة فنّية كان للمحكمة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب الخصوم أن تقرر إجراء تحقيق فني بواسطة خبير أو ثلاثة خبراء** "[3] .

فالأمر من حيث المبدأ جوازي لها، ولكن المشرّع في المادة 2/ب من قانون 2001/6، خرج عن هذا المبدأ، وفرض على المحكمة الناظرة بدعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، الاستعانة بالخبرة كأمر لازم وحتمي، والعلة في ذلك، أنّ الفصل فيها موقوف على تحقيق أمور تستلزم معرفة فنية، لا تستطيع المحكمة أن تتوصل إليها بنفسها .

إذاً، يجب على المحكمة الناظرة في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، أن تقرر إجراء الكشف والخبرة على العقار المؤجّر، ليصار إلى تقدير قيمته، ويتوجب على الخبراء عند الانتهاء من الكشف، أن يتقدموا بتقريرهم، إلى المحكمة الناظرة بالدّعوى متضمناً ، تقديرهم لقيمته ، والأسس التي استندوا إليها.

---

1 - محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 2123تاريخ 2006/12/11، مجلة المحامون لعام 2009 ، العدد الثالث والرابع، ص 471، قاعدة 126، رقم مرجعية حمورابي ، 66042.

2- علي إبراهيم ، الوافي في أصول المحاكمات المدنية ،الجزء الاول ،مرجع سابق ، ص .448

3 - وتقابل هذا النص المادة 313 أ.م.م لبناني والتي نصت على أنه " للمحكمة أن تقرر تعيين خبير لإجراء معاينة أو لتقديم استشارة فنية أو للقيام بتحقيق فني بشأن مسألة تتطلب معارف فنية ".

وهذا ، ما سنعمد إلى بحثه في هذا المطلب من خلال فرعين، ندرس في أولها تعيين الخبراء، وفي ثانيها تقرير الخبرة.

الفرع الأول : تعيين الخبراء

من يمعن النظر في المادة 2/ب من القانون رقم 6 لعام 2001 م ، يتضح له ، بأن المشرع فرض على المحكمة الناظرة في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ، القيام بالكشف والخبرة على البناء المأجور ، لتقدير قيمته ، ويلاحظ أيضاً أنها ، لم تحدد طريقةً لاختيار الخبراء .

وعليه، فالسؤال الذي يُطرح هنا، ما هي الطريقة التي تلجأ إليها المحكمة لاختيارهم؟ أي بمعنى آخر، هل يتم اختيارهم وفقاً للطريقة المحدّدة في المادة 6 من القانون سالف الذكر، أم وفقاً للقانون العام (قانون البيّنات).

نصّت المادة 6 من قانون 2001/6 على أنه: "

أـ إذا ادعى المؤجر أو المستأجر الغبن في بدل الإيجار عيّن القاضي الصلحي خبيراً أو ثلاثة خبراء لتقدير قيمة العقار موضوع الخلاف .

ب_ للخصوم أن يتفقوا على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة وفي هذه الحالة يثبت القاضي اتفاقهم في محضر الجلسة ويقرر تعيين الخبراء الذين وقع الاختيار عليهم .

وإذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة فعلى كل فريق منهم تسمية خبير من جدول الخبراء المعلن بقرار من وزير العدل ويعين القاضي الخبير الثالث من هذا الجدول على أنه يجوز للخصوم الاتفاق على تعيينه دون التقيد بالجدول المذكور .

وإذا تمنع أحد الخصوم عن تسمية خبيره ،عاد أمر اختياره واختيار الخبير الثالث إلى القاضي .

وأمّا في المحاكمات الغيابية فيعود للقاضي حقّ اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة".

ونصّت المادة 139 من قانون البيّنات على أنه : "

1_ للخصوم أن يتفقوا على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة .

2_ وفي هذه الحالة تثبت المحكمة اتفاقهم في محضر الجلسة وتقرر تعيين الخبراء الذين وقع الاختيار عليهم .

3_ وإذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبراء اختارتهم المحكمة ممن تثق بهم ".

يتضح لنا، من خلال قراءة بسيطة لمندرجات المادة 6 سالفة الذكر، بأن الطريقة الواردة فيها لتعيين الخبراء ، خاصة بدعوى إزالة الغبن (التخمين) في بدل الإيجار، وقد وردت على سبيل الاستثناء .

وأنّه من المقرر في القواعد القانونيّة العامة، أنه من غير الجائز التوسع في الاستثناء أو القياس عليه .

وبما أنه لم يُصار إلى ذكر الطريقة الواجب اعتمادها لتعينهم في المادة 2/ب من قانون 2001/6- ولا القانون ذاته – لذا، فإنه يتوجب على المحكمة الناظرة بالدّعوى، الرجوع إلى قواعد القانون العام (قانون البيّنات).

وتعيين الخبراء وفق الأصول المنصوص عليها في المادة 138، وما بعدها من قانون البيّنات .

وهذا ما قضت به محكمة النقض السورية في قراراتها:

فاعتبرت " تسمية الخبراء في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية وفق المادة 2/ب من القانون رقم 6 لعام 2001 يختلف عنه في تسمية الخبراء في دعوى التخمين المنصوص عليها بذات القانون لأن المشرّع قد حدّد أسس تعين الخبراء في دعوى التخمين. بينما في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ترك ذلك للمحكمة وبذلك تخضع تسمية الخبراء لأحكام قانون البينات وليس لأحكام قانون الإيجار [1] .

والخبرة التي نصّت عليها المادة 2/ب من قانون 2001/6، لا تتفق مع الخبرة المنصوص عليها في دعوى التخمين وتحديد بدل الإيجار، وإنما تخضع لأحكام المادة 138 وما بعدها من قانون البيّنات [2] .

وعلى ضوء ذلك، يكون للمالك والمستأجر، الاتفاق على اختيار الخبير، الذي يجب على المحكمة تعيينه ،لتقدير قيمة البناء [3] .

وعلى القاضي عند عدم اتفاق الطرفين على الخبير أو الخبراء ، أن يعينهم من جدول الخبراء الصادر عن وزارة العدل [4] .

ويبقى القول، أن الحديث عن تعيين الخبراء، يدفعنا إلى التساؤل، هل المحكمة ملزمة بسؤال أطراف الدّعوى، عن اتفاقهم على تسمية الخبراء، قبل أن تقوم هي بتسميتهم ؟.

تناقضت القرارات القضائية في هذا الشأن، فبعضها قضى بالوجوب، وبإلزام المحكمة بسؤال الأطراف حول واقعة اتفاقهم على الخبراء ، وإلا كانت الخبرة باطلة لمخالفتها قواعد الأصول، والتي تعدّ من النظام العام .

1- محكمة النقض، المدنية السورية الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1993 تاريخ2006/12/11 ، مجلة المحامون لعام 2009 ،العدد الثالث والرابع، ص 469، قاعدة 123.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 664 تاريخ 2006/5/8، مجلة المحامون لعام 2007، العدد الاول والثاني، ص 43، قاعدة 9.

3- أحمد عيسى ، مرجع سابق ، ص 919.

4- أنس الزين. *قانون الإيجار رقم 6 لعام* 2001 ، مرجع سابق ، ص 231. المادة 414 أ.م.م لبناني نصت على أن " يختار الخبير من بين الخبراء المعينين في جدول خاص ، ويمكن بقرار معلل اختيارهم من غيرهم ولو من الأجانب وينظر في اختيارهم إلى معارفه الفنية بالنسبة إلى موضوع التحقيق ".

وهذا ما جاء في قرارٍ لمحكمة النقض السورية:

" حيث إن قواعد الأصول من النظام العام وإنّ المحكمة المطعون بقرارها خالفت الأصول بتسمية الخبراء الثلاثة من قبلها دون سؤال الأطراف عن تسميتهم وفق أحكام المادة 139 بيّنات وبما يجعل هذه الخبرة غير أصولية والقرار الطعين موصوماً بفساد الاستدلال وسابقاً لأوانه وبما يوجب نقضه "[1] .

واعتبرت في قرار آخر لها أن اختيار المحكمة للخبير من تلقاء نفسها وقبل التحقق من اتفاق طرفي النزاع على تسميته مخالف للقانون، لأن اختيار المحكمة مشروط بعدم الاتفاق تحت طائلة النقض لتعلق الأمر بالنظام العام"[2] .

بينما نهجت محكمة النقض السورية في قراراتٍ أخرى منهجاً مخالفاً فقضت :" إن الخبرة في دعاوى إنهاء العلاقة الإيجارية تختلف عن الخبرة في دعاوى التخمين، وتسمية الخبراء وتحديدهم يتم بواسطة المحكمة وهي غير ملزمة بسؤال الطرفين عن اتفاقهم حول تسمية الخبراء، وتخضع الخبرة لأحكام قانون البيّنات" [3] ، وإن محضر تعيين الخبير خالية من اتفاق الخصوم على خبير بعينه وكان المدّعي الطاعن لم يتمسك بحقّ تسمية أي خبير كان، فيكون اختيار المحكمة لخبير تثق به ليس فيه مخالفة للقانون، بحسبان أن عدم ممارسة الخصم حقه في تعيين الخبير وسكوته عن إجراء المحكمة يعتبر رداً على الإجراء بما يعتبر صحيحاً[4] .

واعتبرت الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية أنه بفرض أن المحكمة لم تسأل الأطراف عن تسمية الخبراء وأنها سمتهم من تلقاء ذاتها فإن سكوت الأطراف عن تسمية الخبراء وعدم الاعتراض عليهم يفيد موافقة ضمنية على تسميتهم [5] .

ونحن بدورنا، نميل إلى اعتماد الرأي القائل، بأن المحكمة غير ملزمة بسؤال الأطراف عن اتفاقهم حول تسمية الخبراء وتقوم هي بدورها بتسميتهم ، في حال عدم اتفاقهم .

مستندين بذلك إلى صراحة المادة 139 /3 من قانون البيّنات، والتي يسقط أمامها أي اجتهاد، أو رأي، فقد نصّت على أنه: " **إذا اتفق الخصوم على اختيار الخبراء وجب على المحكمة تثبيت اتفاقهم، وإذا لم يتفقوا اختارتهم المحكمة ممن تثق بهم** ".

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 717 تاريخ 27/ 5/ 2012، غير منشور .

2- محكمة النقض المدنية السورية،الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 4299 تاريخ 2008/11/10 ، مجلة المحامون لعام 2010 ،العدد السابع والثامن ص1387،قاعدة 552.

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 600 تاريخ 2012/4/29 ، غير منشور

4- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 322 تاريخ 2006/3/6، مجلة المحامون لعام 2008، العدد الثالث والرابع،ص460،قاعدة 139.

5- محكمة النقض المدنية السورية، الهيئة العامة ، قرار رقم 260 تاريخ 2009/6/22، مجلة المحامون 2010، العدد السابع والثامن، ص1162.

ولا يوجد فيها، ما يوجب على المحكمة سؤال الأطراف، عن اتفاقهم على الخبراء. والأخذ بغير ذلك يؤدي إلى تحميل النص أكثر مما فيه، ولا اجتهاد في معرض النص الصريح .

بالإضافة إلى ذلك، فعدم اتفاق الأطراف على اختيار الخبراء، يعتبر تفويضاً ضمنياً منهم للمحكمة، كي تقوم بتسميتهم، وقبولاً ضمنياً للخبراء المسميين من قبلها، ولو أرادوا غير ذلك، لاتفقوا صراحة على تسميتهم، ولم يتركوا أمر تسميتهم للمحكمة ، فالسكوت في معرض الحاجة إلى البيان ، بيان .

وأكثر من ذلك، فتوفر اجتهاد للهيئة العامة لمحكمة النقض – لا يوجب على المحكمة سؤال الأطراف عن اتفاقهم حول تسمية الخبراء – واجب الاتباع ، لأنه ينزل منزلة النص القانوني [1]، وتعتبر الهيئة العامة أعلى مرجع قضائي وأحكامها ملزمة لبقية دوائر محكمة النقض ومحاكم الدرجة الأولى [2]. ويعتبر مخالفة اجتهادها خطأً مهنياً جسيماً، ويعرض الحكم المخالف للإبطال [3].

ويجدر بنا الإشارة، يختلف الوضع بالنسبة إلى الهيئة العامة لمحكمة التمييز اللبنانية التي تنظر في كل قضية يثير حلها تقرير مبدأ قانوني هام (المادة 2/95 من قانون أ.م.م)، والرأي الذي تعطيه لا يقيد محاكم الأساس أو غرف محكمة التمييز ، جلّ ما في الأمر أنه يتمتع بأثر معنوي أكيد، وقد تلتزم به المحاكم لتساعد على استقرار الاجتهاد[4].

إذاً، بعد أن يتم الاتفاق على الخبراء، تقوم المحكمة بتسميتهم في جلسة علنية [5]، وتصدر قراراً بتكليفهم، بتكليفهم، يشتمل منطوقه، على أسماء الخبراء، اسم القاضي المنتدب للإشراف على أعمالهم، بيان رقم العقار المؤجر الذي يراد إجراء الكشف والخبرة عليه، المبلغ الذي يودع صندوق المحكمة لحساب نفقات الخبرة والشخص المكلف بالدفع، ما يؤدى للخبراء من المبلغ المودع قبل إتمام عملهم، التاريخ المحدّد لإنهاء المهمة وإيداع تقريرهم، وتاريخ الجلسة التي تؤجل إليها الدّعوى ، سنداً للمادة 140قانون البيّنات .

1- استقر اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض ، على أن الهيئة العامة لمحكمة النقض تمثل أعلى مرجع قضائي وقراراتها لها حجية قانونية تنزل منزلة النص القانوني ، " الهيئة العامة لمحكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 133 تاريخ 2003/5/5، منشور في أحمد قدور منصور ، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض في ربع قرن ،الجزء الاول، دار الرضوان ، الطبعة الاولى، 2006، ص:182.

2- استقر اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض ، على أن اجتهاد إحدى غرفة محكمة لا يلزم الهيئة العامة لمحكمة النقض التي هي أعلى درجات القضاء والتي تبقى أحكامها هي الملزمة لبقية دوائر النقض " ، الهيئة العامة لمحكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 206 تاريخ 2003/5/10، أحمد قدور منصور ، مرجع سابق ، ص:182.

3-استقر اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض على إن إغفال المبادئ القانونية التي تقرها محكمة النقض(الهيئة العامة) يعتبر خطأً مهنياً جسيماً ويعرض الحكم للإبطال ، " الهيئة العامة لمحكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 235تاريخ 2003/6/15، أحمد قدور منصور ، مرجع سابق، ص :86.

4- إلياس أبو عيد ، أصول المحاكمات المدنية بين النص والفقه ، مرجع سابق، ص :607. ومحكمة التمييز ، الهيئة العامة ، قرار رقم 2 تاريخ 20011/2/7 منشور في باز ، خلاصة القرارات الصادرة عن محكمة التمييز المدنية خلال العام 2011، المجموعة الخمسون ، القسم الأول ، منشورات الحلبي ، ص 203.

5- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1344 تاريخ 1999/10/11، مجلة المحامون لعام 2000، العدد السابع والثامن، ص:959.

ويتعين على الخبراء قبل البدء في مهمتهم بالكشف على العقار المؤجر لتقدير قيمته، أن يؤدوا أمام القاضي يميناً، بأن يقوموا بالخبرة بأمانة وصدق، ولا ضرورة لذلك، إذا كانوا من الخبراء المعينين في الجدول فيكتفي بتذكيرهم باليمين التي حلفوها [1].

ويرى الفقه اللبناني[2] أنه يحسن ألا يزيد عدد الخبراء على ثلاثة ليتمكنوا من تنفيذ المهمة بسهولة، وألا يحدّد باثنين لتقدر الأكثرية في الرأي عند الاختلاف .

وتجدر الإشارة ، إلى أنه إذا امتنع الشخص المكلف بدفع نفقات الخبرة (غالباً ما يكون المالك)، ولم يقم المستأجر بذلك، فتقرر حينئذ المحكمة وقف الخصومة في الدّعوى، لأن الفصل في موضوعها يتوقف على إكمال الخبرة وإنجازها لمعرفة القيمة الحقيقية للعقار المؤجر، للوصول إلى التعويض .

الفرع الثاني : تقرير الخبرة

بعد أن يقوم الخبير المتفق عليه من أطراف الدّعوى أو المسمى من قبل المحكمة. بإنجاز المهمة الموكلة إليه، بالكشف على العقار المؤجر، يتعين عليه إعداد تقرير يتضمن نتيجة أعماله، ويورد فيه ثمن العقار المؤجر، ورأيه والأسس التي استند إليها في تبرير هذا الرأي، ويجب أن يكون التقرير دقيقاً وموقعاً عليه منه[3].

وإذا ما تم الكشف على العقار المؤجر، من قبل ثلاثة خبراء أو أكثر، واختلفوا في الرأي حول تقدير قيمة المأجور، فعليهم أن يقدموا تقريراً واحداً، يذكر فيه رأي كل واحدٍ منهم وأسبابه [4].

وبعد الانتهاء من إعداد التقرير، يجب عليهم إيداعه لدى ديوان المحكمة الناظرة بالدّعوى، مع جميع الأوراق المرفقة له أو المسلمة لهم من قبل المحكمة [5].

وبعد أن يتم إيداعه، لا بدّ لنا من معرفة ما إذا كانت المحكمة ملزمة بالمبلغ المقدر من الخبراء للبناء المؤجر، الوارد في تقريرهم .

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم قرار رقم 167، تاريخ 2003/5/7، مجلة المحامون لعام 2004 ، العدد الثالث والرابع، ص281. نصت المادة 314 أ.م.م لبناني على أنه " إذا كان الخبير غير مدرج اسمه في الجدول وجب أن يحلف أمام المحكمة التي عينته يميناً بأن يؤدي عمله بصدق وأمانة وإلا كان العمل باطلاً".

2- إدوار عيد، موسوعة أصول المحاكمات المدنية والإثبات والتنفيذ، الجزء الثامن عشر، دون ذكر دار نشر ، دون ذكر طبعة، 1992، ص56.

3- المادة (151)/1 بيّنات سوري و المادة 1/357 أ.م . م. لبناني .

4- المادة(151)/2 بينات سوري ، و المادة 2/357 أ . م. م. لبناني .

5- المادة (152) بينات سوري ، والمادة 358 أ.م.م. لبناني .

نصّت المادة 155 بيّنات على أنه :" **رأي الخبير لا يقيد المحكمة وإذا حكمت المحكمة خلافاً لرأي الخبير وجب عليها بيان الأسباب التي أوجبت إهمال هذا الرأي كله أو بعضه** "[1] .

وقضت محكمة النقض السورية في قرار لها :

" حيث إن الاقتناع بالخبرة واعتمادها دليلاً في حساب التعويض المستحق من إطلاق محكمة الموضوع دون معقب عليها " [2].

إذاً، مع كل الأهمية التي أوردناها عن الخبرة لتقدير قيمة العقار المؤجر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، إلا أن الأخذ بها من صلاحيات محكمة الموضوع ، وتقييم رأي الخبراء متروك لتقديرها [3].

فإذا لحظت المحكمة، أن الخبرة مشوبة بنقص أو غموض أو بطلان في إجراءاتها فلها أن تطلب إعادتها، سواءً تم ذلك من تلقاء نفسها أو بناء على طلب الخصوم، كما أنها ليست ملزمة بإعادتها إذا طلب الخصوم ذلك، وكانت مستكملةً صحتَها وحازت على قناعة المحكمة [4].

فإذا لم يرضَ المالك أو المستأجر بالمبلغ المقدّر من قبل الخبراء للعقار المؤجر، والوارد في تقريرهم، وطلبوا إعادة الخبرة فالمحكمة غير ملزمة بذلك، لأن تقدير الخبرة أمر متروك لقناعتها وليست لرغبة أحد أطراف الدّعوى .

ويتضح مما سبق ، بأن تقرير الخبرة ، والمبلغ الوارد فيه للبناء المؤجر، ليس ملزماً للمحكمة، فلها أن تأخذ به، أو لا، ولا يعطي أطراف الدّعوى أي مركز قانوني فيها، فهو لا يكسبُهم أي حقّ، لأنّ الحقوق تكتسب نتيجة الحكم الذي يصدره القاضي، فإذا لم يقترن بالحكم فلا يعدو أن يكونَ رأياً استشارياً قابلاً للمناقشة وحتى عرضةً للإهمال .

المطلب الثاني : تقدير قيمة البناء المأجور

إن من أهم المسائل التي طرحت على القضاء، في مجال الدعاوى الإيجارية، هي مسألة تقدير التعويض، المستحق للمستأجر، في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية .

ولقد حدّدت المادة 2/ب من قانون 2001/6 المعايير التي يتم الاستناد عليها في تقدير التعويض.

1- المادة(155) بينات سوري ، والمادة 1/362 أ.م. م. لبناني .

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 322 تاريخ 2006/3/6 ، مجلة المحامون لعام 2008 ، العدد الثالث والرابع، ص:460، قا عدة 139.

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 2204 تاريخ 2006/12/12، مجلة المحامون لعام 2009، العدد السابع والثامن، ص:1111، قاعدة 484. وبهذا المعنى ، محكمة استئناف جبل لبنان ، السادسة، بتاريخ 2000/6/22 منشور في عفيف شمس الدين ، المصنف في القضايا المدنية ، اجتهادات 2000، ص39.

4- محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 2167 تاريخ 2006/12/12، مجلة المحامون لعام 2009،العدد السابع والثامن، ص: 1102، قاعدة 476.

فنصّت على أنه : " ... **يحق للمالك .... التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة 40% من قيمة البناء المأجور، شاغراً وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف**" .

وبالتالي، لكي يقدر التعويض، يجب أن تقدر قيمة البناء المأجور، شاغراً وبوضعه الراهن، وبتاريخ الكشف عليه من قبل المحكمة .

وعليه ، سوف نقسم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع ، ندرس في أولها المقصود بقيمة البناء المأجور، وفي ثانيهما قيمة البناء الشاغر. وفي ثالثهما قيمة البناء بتاريخ الكشف .

الفرع الأول : قيمة البناء المأجور

من الملاحظ، أن المشرّع حدّد مقدار التعويض المستحق للمستأجر، بنسبة تعادل 40% من قيمة البناء المأجور، سنداً للمادة 2/ب من قانون 2001/6.

فما هو المقصود بعبارة "البناء المأجور"؟ وهل يتم تقديره، على أساس قيمة البناء المأجور، دون قيمة الأرض، أو بقيمتهما معاً؟.

لا شك أن تفسير عبارة "البناء المأجور" لاقت جدلاً اجتهاديا واسعاً، أمام كل واقعة كانت تعرض على المحاكم ، وكانت محط نقاش بين رجال القانون .

فذهب فريق [1]"إلى اعتبار أن التعويض يجب أن يقدّر على أساس قيمة البناء المأجور فقط، لأن المشرّع استعمل في المادة 2/ب من قانون 2001/6 لفظ " البناء " ولم يستعمل لفظ "العقار"، ولو أراد أن يستعمل لفظ " العقار" بدلاً من لفظ " البناء " لفعل ذلك.

وبالتالي، يجب على المالك أن يدفع للمستأجر مبلغاً يُحسب على أساس قيمة البناء، لا على أساس قيمة العقار. فلو كانت قيمة البناء مليوناً ليرة سورية، وكانت قيمة العقار تزيد عن المليون ، فإن الذي يدفعه المالك للمستأجر 40 % من قيمة البناء، ولو قلّت عن 40% من قيمة العقار، ولا يجوز القول بغير ذلك، لأن هذا القول يتنافى مع صريح التشريع وإرادة المشرّع، إذ لا اجتهاد في مورد النص ".

ويدعم هذا الرأي، العديد من القرارات الصادرة عن محكمة النقض السورية ، والتي جاء فيها:

" من حيث أن الخبرة قدرت قيمة البناء فقط شاغراً لهذا العقار بمبلغ 400000 ل.س وكان لا شأن للمالك بتقدير القيمة الشرائية للعقار شاغراً وبوضعه الراهن، لأن القيمة الشرائية تشتمل على عدّة عناصر منها البناء[2].

1- أحمد عيسى مرجع سابق ، ص 916.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ،قرار رقم 197 تاريخ 2005/3/29، أشار إليه محمد بشير جزائرلي ، *تعويض إنهاء العلاقة الإيجارية* ، مجلة المحامون لعام 2005 العدد السابع والثامن، ص 629.

واعتبرت في قرارٍ آخر: " وكانت الخبرة الجارية في الدّعوى قد استجمعت شرائطها القانونية وخلت من العيوب المبطلة أو التي تستوجب الإعادة وانصب التقدير على العناصر التي حدّدها القانون، الأمر الذي لا وجه معه للنعي على المحكمة اعتمادها البناء دليلاً لتقدير التعويض ، ولا خطأ ينسب للمحكمة بذلك " [1].

أمّا الفريق الأخر[2] فذهب إلى اعتبار تفسير "عبارة البناء المأجور" ، تعني قانوناً " العقار المأجور"، والتعويض المستحق للمستأجر يحسب بنسبة (40%) من قيمة العقار المأجور، شاملاً ذلك، قيمته الإنشائية وما يلحقه من قيمة الأرض .

ويبررون رأيهم، بأن المناقشات التي دارت بين أعضاء مجلس الشعب حول مشروع نص المادة 2/ب من قانون 2001/6، والتي يتبين منها، أن التعويض الوارد في مشروع القانون ، قد تمّت مناقشته وإقراره على أساس أن النسبة (40%) المحدّدة في المشروع، تحسب من قيمة العقار المأجور، وليس البناء، ولم يرد في فكر السادة الأعضاء بأن المقصود هو نسبة (40%) من قيمة البناء على الهيكل والكسوة فحسب، وإنّما كان الجدل فيما بينهم دائراً، حول مقدار نسبة التعويض ، زياداً أو نقصاً أو إلغاءً .

كما أن عدالة التشريع تفترض التجانس والانسجام في الأحكام، ووحدة الحكم الواحد في الحالات المتماثلة التي قنّنها المشرّع، فيجب بالتالي، تفسير نص المادة 2/ب من قانون2001/6 بالتماثل مع نص المادة 9 من القانون المذكور – والتي حدّدت للمستأجر الذي لم يتيسر له العودة إلى قسم مشابه للمأجور بعد صدور الحكم عليه بإخلاء المأجور لعلة الهدم والبناء تعويضاً يعادل نسبة (40%) من قيمة العقار المأجور – وعليه، فلا بدّ من توحيد أساس التعويض المحدّد في الحالتين بما يعادل نسبة (40%) من قيمة العقار المأجور، على أساس أن العبارة الواردة في م 2/ب من قانون 2001/6 وهي (البناء المأجور) إنما تعني في فحواها طبقاً لقصد المشرّع (العقار المأجور).

وصدرت قرارات في هذا الشأن عن محكمة النقض السورية ، جاء فيها : "وحيث أن التعويض هو 40% من قيمة المأجور بتاريخ الكشف والخبرة ، وتشتمل هذه القيمة كافة عناصر المأجور، بما فيها ما يصيب المأجور من قيمة الأرض"[3] .

وفي قرارٍ أخرٍ لها، نقضت القرار الصادر عن محكمة الصلح، لأن " الخبراء قد تقدموا بطلب إلى القاضي مؤرخ في 2004/6/3 يطلبون فيه توضيح المقصود بالقوة الشرائية للبناء بتاريخ الكشف، فأجابهم بأن

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 253 تاريخ 2005/3/29، أشار إليه محمد فينو ، مرجع سابق ، ص 139.

2- محمد بشير جزائرلي، *تعويض إنهاء العلاقة الإيجارية* ، مرجع سابق ، ص 635. وننوه إلى أن المادة 15 من مشروع قانون الإيجار اللبناني ادخلت في تخمين العقار المأجور ما يصيب الشقة من قيمة المأجور .

3- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 2276 تاريخ 2004/11/23، اشار إليه محمد بشير جزائرلي ، تعويض إنهاء العلاقة*الإيجارية*، مرجع سابق ، ص 628.

المقصود هو قيمة البناء دون الأرض ، ومن حيث إن ما ذهب إليه القرار مخالف لروح التشريع وإرادة المشرّع ، فالقوة الشرائية للبناء تشمل ما يصيبه من الأرض"[1] .

إذاً ، يتضح مما سبق ، أن الفريق الأول تبنىء المبدأ الذي يتم فيه تقدير التعويض على أساس قيمة البناء المأجور، دون قيمة الأرض .

بينما ذهب الفريق الثاني إلى تبني مبدأ معاكسٍ، يتم فيه تقدير التعويض على أساس البناء والأرض .

وبقي هذا الاختلاف في التفسير، منذ تاريخ وضع هذه الدّعوى حيز التنفيذ، إلى أن حُسمَ باجتهاد صدر عن الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية ، والذي أضحى بمنزلة النص القانوني ، وجاء فيه :

" لما كان مقطع الخلاف في هذه القضية يدور حول تفسير أحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6 حيث جاء النص على أن التعويض يحسب على أساس قيمة البناء المأجور. وحيث إن المأجور لا يتألف من هيكل دون أرض ولا يمكن إشادة البناء في الهواء وكان القصد الذي رمى المشرّع ينصرف إلى المأجور بكامل عناصره المادية والمعنوية والقول على خلاف ما ذكر بما في منطق الأمور ولا يمكن اعتبار العقار الموجود في الأرياف بذات مواصفات العقار الموجود في وسط المدينة معادلاً له في القيمة مما يؤكد أن ما قصده المشرّع من تحديد قيمة البناء المأجور ينصرف إلى ما ذكر أعلاه ويؤكد هذا التوجه ما ورد في أحكام المادة 9 من ذات القانون في معرض حساب التعويض في حالة الإخلاء لعلة الهدم والبناء وعدم تحقق إمكانية الانتفاع بالعقار الجديد حيث جاء النص في حساب التعويض من كامل قيمة العقار المأجور. ومن حيث إن الاجتهاد قد سار على خلاف هذا النهج مما أوجب هذا العدول "[2].

ونحن نؤيد الفريق الثاني، وما ذهب إليه اجتهاد الهيئة العامة لمحكمة النقض السورية، مستندين في ذلك إلى الحجج التي اعتمدوا عليها، مخالفين الفريق الأول المعتمد من قبل بعض المحاكم .

وننوه توضيحاً لما أثاره الرأي الأول– إن التعويض يجب أن يقدر على أساس قيمة البناء فقط لأن المشرع استعمل لفظ البناء – ونقول: وإن كان قانون الإيجارات استثنائي لا يدع مجالاً للتفسير الواسع، إلا أن التفسير الضيق لا يعني الانغلاق ضمن حدود النص الحرفية، ولا يحول دون تقصي إرادة المشترع الحقيقية، والتي اتجهت إلى تأمين

مسكن بديل للمستأجر ولأفراد عائلته، فتقدير التعويض على أساس البناء دون الأرض، لا يؤمن ذلك القصد. فقيمة البناء واحدة، سواءً وجدَ في الريف أو في المدينة، ولكن ما يميز بينهما، هو قيمة الأرض، والمكان الذي تتركز فيه.

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 101 تاريخ 2006/1/30 ، مجلة المحامون لعام 2006 ، العدد السابع والثامن، ص :123، قاعدة 332.

2- الهيئة العامة لمحكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 184 تاريخ 2006/5/23، مجلة المحامون لعام 2006، العدد السابع والثامن،ص: 80.

وعلى هذا، لا يمكننا الركون إلى التفسير المعطى من الفريق الأول لعبارة " البناء المأجور"، فالقول بأن التعويض يقدر على أساس البناء فقط، يؤدي إلى حسم قيمة الأرض منه، الأمر الذي يتنافى مع هدف الشارع في حماية المستأجر، وتأمين مسكنٍ بديلٍ له يماثل المأجور المطلوب استرداده، في المنطقة أو الحي ، هذا بالإضافة إلى أنه لا وجود لبناء دون أرض يرتكز عليها .

الفرع الثاني : قيمة البناء الشاغر

يتوجب على الخبراء أن يُقيّموا دار السكن المؤجرّة، حسب قيمتها التجارية، وعلى أساس أنها خالية ، أي غير مؤجرة [1].

وهذا الأمر يستدّل من مندرجات نص المادة 2 /ب من قانون 2001/6 ، الذي وردت عباراته واضحة، بأن قيمة البناء تقدر وهو شاغر وبوضعه الراهن .

وقد سار الاجتهاد على هذا المنحى، فاعتبرت محكمة النقض السورية أن التعويض الذي يستحقه المستأجر، هو 40% من قيمة المأجور بتاريخ الكشف والخبرة ، والقيمة المقدرة هي قيمة المأجور في السوق التجارية بتاريخ الكشف، أيّ القيمة الكاملة للمأجور فيما لو أراد مالكه أن يبيعه. وعلى أساس أن العقار شاغراً وغير مؤجر[2]. فيكون تقدير قيمة المأجور بتاريخ الكشف وخالياً من الشواغل[3] .

يتضح مما سبق، بأنه لا يجوز للخبرة الفنية أن تقدر قيمة المأجور وهو مشغول، وإنما تقدره وكأنه فارغ، لا وجود فيه لمستأجر. لأن قيمة المأجور المؤجر أقل بكثير من قيمته شاغراً .

الفرع الثالث : قيمة البناء بوضعه الراهن بتاريخ الكشف

من المعلوم، أن الدعاوى القضائية –ومنها الدّعوى التي نحن بصدد بحثها – قد يستغرق النظر فيها وقتاً طويلاً. وغالباً ما يكون في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، برهة زمنية، قد لا تكون قصيرة بين رفع الدّعوى ، وإجراء الخبرة فيها لتقدير قيمة العقار .

وبهذا الصدد نشير، إلى أن سعر العقار المؤجّر، قد يختلف صعوداً أو هبوطاً بين هاتين الفترتين .

وعليه، فما هو التاريخ الذي يُعتدّ به لتقدير قيمة العقار المؤجر؟ هل هو تاريخ إقامة الدّعوى أو تاريخ إجراء الكشف والخبرة على العقار؟.

يتبين لنا، من نص المادة 2/ب من قانون 2001/6، بأن المشرّع قد حدّد بشكل واضح وصريح، الميعاد الذي يتم فيه، تقدير قيمة البناء المأجور، وهو تاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة.

1- أنس الزين ، *قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001*، مرجع سابق ، ص231

2- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية قرار رقم 2276 تاريخ 2004/11/23 ، أشار إليه محمد جزائرلي ، *تعويض إنهاء العلاقة الإيجارية* ،مرجع سابق ، ص 628.

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 413 تاريخ 2008/3/20. غير منشور .

فقد نصّت المادة المذكورة على أنه: " .... **مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل 40% من قيمة البناء المأجور شاغراً ويوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة** ".

وهذا ما اعتمدته محكمة النقض السورية بأن " تقدر قيمة المأجور بتاريخ الكشف والخبرة من قبل المحكمة وليس من تاريخ الإدعاء " [(1)].

ونقضت في قرارٍ أخرٍ لها قرار محكمة الصلح، لجهة اعتمادها تاريخ الإدعاء لتقدير قيمة البناء المأجور، فقد جاء فيه: " أن الخبرة التي اعتمدت المحكمة حصيلتها بالتقدير أساساً للحكم الطاعن بالتعويض المستحق جاء تقديرها لقيمة المأجور بتاريخ الإدعاء، خلافاً لنص القانون المذكور في المادة 2/ب من قانون الإيجارات رقم 6 لعام 2001 ، والذي جاء فيه أن تقدير التعويض يكون على أساس قيمة البناء بتاريخ الكشف والخبرة عليه من قبل المحكمة، الأمر الذي يجعل حساب التعويض المستحق للمدّعى عليه الطاعن يخالف حكم القانون، ويجعل بالتالي الحكم المطعون فيه مبنياً على دليل لا يصلح لحمله ويعرضه للنقض للسبب المذكور "[(2)] .

ونشاطر محكمة النقض موقفها، بأن قيمة البناء المأجور تقدر بتاريخ الكشف والخبرة من قبل المحكمة، وليس من تاريخ الإدعاء. وذلك لأن المشرّع في المادة 2/ب من قانون 2001/6، كان صريحاً باستعمال عبارة " تقدر قيمة

البناء المأجور بتاريخ الكشف والخبرة " ولم يستعمل عبارة " تاريخ إقامة الدّعوى ".

وحيث أنه إزاء صراحة النص يجب تطبيقه حرفياً دون اللجوء إلى تأويله ولا اجتهاد في معرض النص الصريح.

وتجدر الإشارة، إلى أن المشرّع اللبناني في حالات الاسترداد لقاء التعويض، حدّد مبلغ التعويض على أساس مقداره بتاريخ صدور الحكم النهائي في ضوء العناصر التقديرية المتوفرة في الدّعوى (المادة 2/8 من القانون رقم 160/ 92). وتقدر قيمة المأجور بشكل موضوعي أي بصرف النظر عن كونه مؤجراً ، وينظر فقط إلى مواصفاته وموقعه وأهميته ومساحته وقدم عهده دون أن يحسم من قيمته ما يقلّل منها بالنظر لكونه مؤجراً ، وذلك لأن المشرع اكتفى بذكر عبارة " من قيمة المأجور" أي قيمته المجردة التي لا تدخل فيها إلا العوامل المذكورة أعلاه [(3)].

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 84تاريخ 2006/2/6، مجلة المحامون لعام 2006، العدد السابع والثامن، ص :126،قاعدة 335.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 664 تاريخ 2006/5/8 مجلة المحامون لعام 2007، العدد الاول والثاني، ص:43، قاعدة 9.

-3- عفيف شمس الدين ، قانون الإيجار بين الأصل والتعديل ، مرجع سابق، ص 69.

إذاً، وفي ختام هذه المطلب، لا بدّ لنا من تبيان العناصر التي يجب أن تراعى من قبل الخبراء، عند تقدير قيمة البناء المأجور، وهي [1] :

_ قيمة هيكل البناء .

_ قيمة كسوة البناء .

_ الموقع .

_ طراز البناء .

_ المساحة .

_ التوزيع الطابقي للبناء (طابق أرضي – أول – ثاني ...الخ).

_ قيمة البناء شاغراً .

_ القيمة الرائجة حسب الأسعار في الأسواق المحلية والعرف في المدينة أو البلدة أو المنطقة حسب الحال ووجود العقار وتأثيرات العرض والطلب على شراء وبيع العقارات السكنية .

واعتماد هذه الأسس من قبل الخبراء بشكلها الصحيح، يتيح للمستأجر أن يجد عقاراً، من قيمة التعويض الذي سوف يستحقه تبعاً لإخلاء المأجور .

ولا بدّ من التنويه، إلى أنه لا يدخل في تقدير قيمة المأجور، الاعتبار الشخصي للمستأجر سيان أكان فقيراً أو غنياً، بمفرده أو رب أسرة ، ولا يدخل كذلك الإصلاحات أو التحسينات في المأجور [2].

وقبل الختام من دراسة هذا المطلب ، لا بدّ من معرفة ما هو الأساس القانوني للتعويض ؟.

يعرّف التعويض المنصوص عليه في المادة 2/ب من قانون 2001/6 بأنه " المبلغ المحدّد بنص القانون، يدفعه مالك العقار المأجور للسكن، إلى المدّعى عليه المستأجر، لجبر الضرر الناشئ عن إنهاء الحق المكتسب لهذا المستأجر، المشمول بأحكام التمديد القانوني لعقد الايجار"[3].

1- محمد فينو ، شرح أحكام القانون رقم 2006/10 ، مرجع سابق ، ص 129.

2- محكمة النقض المدنية السورية ،الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1425تاريخ 2006/10/9 ، غير منشور . وبهذا المعنى ، عفيف شمس الدين ، مرجع نفسه ، ص 104. ونصت المادة 52 من مشروع قانون الإيجار اللبناني على أنه" في جميع حالات الاسترداد والاسقاط من التمديد تأخذ المحكمة بالاعتبار النفقات الضرورية التي يكون المستأجر قد تحملها شخصياً لاجراء أعمال في المأجور المسترد وكذلك المدة التي انقضت على أعمال الترميم ".

3- محمد جزائرلي، *القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001*، مجلة المحامون لعام 2004، العدد الثالث والرابع، ص219. واعتبر الاجتهاد اللبناني أن التعويض الذي يترتب لقاء استرداد المأجور هو مقابل ما يصيب المستأجر من ضرر نتيجة لإخلائه المأجور الذي كان يشغله ببدل هو في الغالب أدنى بكثير من بدل المأجور الذي سوف يستأجره ، بحيث يمكنه المبلغ الذي سيحكم له به كتعويض من مواجهة الأعباء الجديدة التي ستترتب عليه ويؤمن له الاستقرار العائلي بموازاة الاستقرار الذي يحصل عليه المحكوم له بالاسترداد ". منفرد مدني في بيروت ، قرار رقم 468 تاريخ 1974/8/19 العدل ، عام 1985 ، عدد الثالث ، ص 3 ، ومنشور في حسين زين ، مرجع سابق ، ص 287.

ويرى بعضهم، بأن المشرّع قد أجازه ضمناً، في المادة سالفة الذكر، واعتبره مشروعاً، وغير مخالف للنظام العام، لأنه يُفرض مقابل الخسارة التي لحقت بالمستأجر، باسترداد المأجور منه، وحرمانه من إشغاله، والبحث عن مأجور أخر بما قد يتعذر عليه ذلك، ويجد صعوبة كبيرة بادئ الأمر.

ويبررون ذلك، بأن القانون المدني قد أجاز مثل هذا التعويض في الأحوال التي يثري فيها شخص على حساب شخص أخر، حيث نصّت المادة 180 منه على أنه: " **كل شخص ولو غير مميز يثري دون سبب مشروع على حساب شخص آخر يلتزم في حدود ما أثرى به بتعويض هذا الشخص عما لحقه من خسارة ويبقى هذا الالتزام قائماً ولو زال الإثراء فيما بعد** "، ونصّت المادة 160 منه على أنه :" **إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك جاز الحكم بالتعويض** "[1].

وهو تعويض عن الإخلاء لا يتعارض مع أحكام الدستور والقانون المدني في شيء، بل هو مستمد منهما، فالتعويض عن فسخ العقود، من القواعد الراسخة في القانون المدني[2].

إذاً، يتضح مما سبق، بأن الذين أخذوا بالتعويض، لم يُحدّدوا على ماذا تترتب مسؤولية المالك التي توجب التعويض في ذمته .

ونحن لا نوافقهم على هذا التحليل لأسباب عدة ، فالتعويض المذكور، يغلب عليه الحلّ الاشتراكي، أكثر مما هو تعويض بمفهومه القانوني، ولا يمكن اعتباره تعويضاً عن فسخ العقد، فالفسخ يكون في حال عدم قيام أحد الطرفين بتنفيذ التزامه، فيحكم بالتعويض للمتضرر من جراء عدم التنفيذ، وذلك لا وجود له في حالة إنهاء العلاقة الايجارية، فالمالك لم يخل بتنفيذ أي التزام، ليحكم عليه بالتعويض .

بالإضافة إلى ذلك، يذهب الفقه إلى أنه إذا امتد عقد الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدته، فلا يجوز إخراج المستأجر من المكان المؤجر إلا لأحد الأسباب الستة المذكورة على سبيل الحصر، وليس من بين هذه الأسباب انقضاء مدة الإيجار، وليس من بينها فسخ الإيجار. وفسخ عقد الإيجار يكون طبقاً للقواعد العامة، قبل انقضاء مدته الأصلية [3] .

وأكثر من ذلك، وبالعودة إلى المادة سالفة الذكر، نرى بأنّ المشرّع فرض التعويض مقابل إنهاء حالة التمديد القانوني ، ولا يوجد ما يشير إلى أنه مقابل الفسخ. ولو كان كذلك ، لنصّ المشرّع صراحة، بأن التعويض هو نتيجة فسخ عقد الإيجار .

1- محمد فينو، أضواء على قانون الإيجار الجديد6 لعام 2001 ،مرجع سابق ، ص 104.

2- أحمد سعيد ، *قانون الإيجار الجديد* ، مجلة المحامون لعام 2001، العدد السابع والثامن، ص 678.

3- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السادس :الإيجار ،المجلد الثاني ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت ،دون ذكر سنة ، ص 1057.

أمّا اعتبار المالك سوف يثري على حساب المستأجر دون سبب قانوني إذا كان الإثراء بغير عوض، فيردّ عليه، بأن الإثراء يكون بدون سبب قانوني، الأمر الذي نفتقده في دعوى إنهاء العلاقة الايجارية، فالمالك يطلب استرداد عقاره الذي حرم منه سنوات عدة، سنداً لأنه مالك، أي بمعنى أخر، يوجد سبب قانوني لطلب الإنهاء. والمادة المذكورة أعلاه ، منحته ذلك الحق كونه مالك .

وبرأينا، أن المالك هو المثرَى منه، والمستأجر هو من أثرى على حسابه ، تحت إطار سبب قانوني واهٍ ، يفتقد إلى مسوغ شرعي يبرره .

سوف نعرض مثال يوضح ذلك، فعلى فرض أن المستأجر شغل المأجور المطلوب استرداده لمدة 30 سنة ، بإجارة شهرية متوسطة، وقدرها 2000 ل .س ، – معلوم أن أُجرة العقار الخاضع للتمديد القانوني زهيدة – وتم تقدير قيمة المأجور من قبل الخبراء ب 10 مليون ل .س ، فيتوجب على المالك دفع مبلغ وقدره 10000000 × 40 تقسيم 100 = 4000000 ل.س .

علماً أن مجموع الأجرة المدفوعة من المستأجر هي 2000 × 12=24 ألف × 30 = 720000 . وعلى هذا، يتضح لنا بأن مبلغ التعويض المتوجب على المالك دفعه للمستأجر ، يفوق بكثير مبلغ الأجرة المقبوضة من قبله بأضعاف .

وعليه، يكون المستأجر هو من أثرى على حساب المالك، واعتبره المشرّع ، إثراءً بسبب، وغير مخالف للنظام العام، لأنه ينسدل تحت عباءة التعويض .

إذاً، لا يمكن القول بأن التعويض ناتج عن فسخ العقد، أو عن الإثراء بلا سبب، ولنفرض جدلاً صحة ذلك ، فان مبلغ التعويض يجب أن يكون على قدر الضرر الذي أصاب المستأجر من جراء وضع حدّ لعقد إجارته، أي بمقدر ما لحقه من خسارة وما فاته من كسب (المادة 222 من القانون المدني السوري).

بينما ما نجده في المادة 2/ب من قانون 2001/6، يفوق ذلك بكثير، ويتجاوز الضرر، للوصول إلى تأمين مسكن بديل للمستأجر، وهذا يتضح من مقدار التعويض المتوجب على المالك دفعه له .

أمّا لجهة التعليل بأن التعويض موافق لنصوص القانون المدني، فإننا لا نوافقه ، لأن المادة 2/ب من قانون 2001/6 خالفت الأحكام العامة للمسؤوليّة المدنيّة، فحدّد المشرّع مبلغ التعويض بطريقة قانونية تحكميّة دون اشتراط وجود الضرر، أو ارتكاب خطأ من المالك، ومعلوم أن التعويض بالمفهوم القانوني، هو ثمرة لقيام المسؤوليّة المدنية، والتي لا تقوم إلا بتوافر الخطأ والضرر وعلاقة السببيّة بينهما، وهذا غير متوفر في دعوى إنهاء العلاقة الايجارية، فلم يرتكب المالك أي خطأ في طلب إنهائه تلك العلاقة، والمستأجر غير ملزم بإثبات الضرر الذي أصابه.

وباختصار، إن مبدأ (التعويض) مكرس بنص القانون، إلا أنه خالف مبدأً آخر، فلا تقوم المسؤولّية إلا بتوافر عناصرها، فكيف نقضي به، ونخالف أحكام المسؤوليّة، لكن القانون هو القانون، وعلينا أن نخضع له صاغرين!.

أما القول بأن التعويض يتوافق مع الدستور، يمكن نقضه، بأن المشرّع عند تقنينه للقاعدة الواردة في المادة 2/ب من قانون 2001/6 ، لم يمنح المستأجر طلب إنهاء العلاقة الايجارية مقابل التعويض على المالك ب 60% من قيمة المأجور، لأن في ذلك مساساً بحقوق الملكية المصانة بالدستور [1] .

لكن بالنظر إلى مقدار التعويض الوارد في المادة المذكورة أعلاه، نرى فيه نزع جزء من أموال المالك دون تعويض أو مقابل، الأمر الذي يتنافى مع الدستور، فالملكية تشمل العقار والمنقول. وطالما لم يجزْ المشرّع نزع ملكية العقار، فلماذا يبيح هذا النزع في المنقول ؟.

فضلاً عن ذلك كله، فإن التعويض مخالف لأبسط قواعد العدالة، فقد عانى المالك جراء سلب المأجور منه، لفترات طويلة قد تتجاوز العقود، وبقي المستأجر فيها يتنعم بالمأجور بأجور ضئيلة تكاد لا تذكر، ولا تكفي لسدّ نفقات صيانته، ومعلوم أن حقّ الملكية، يُخول المالك الحق باستعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه، وهو إذا تنازل عن سلطة الاستغلال لفترة بقوة القانون، فيكون له من حيث الأصل استعادتها، بعد انتهاء الظروف التي استدعت فرض حالة التمديد القانوني، وقد زالت تلك الظروف في الوقت الراهن، وهذا ما نشاهده في المادة 1 من قانون 2001/6 والتي تدّخل المشرّع فيها، وكرّس قاعدة التعاقد الحرّ، وأخضع العقود الجديدة لمشيئة المتعاقدين .

بالإضافة إلى ذلك كله، فالمبلغ المتوجب على المالك دفعه للمستأجر، لا يُجيزه أي دينٍ سماوي، أو حتى أبسط قواعد الأخلاق، فمعلوم أن المال يجري مجرى الروح، والله جل وعلا، قدّمه في كتابه، على البنيّن، فكيف للمشرّع بعد أن سلب من المالك مأجوره لفترة طويلة جداً، يعود ويسلب منه جزء من ماله .

وبإجراء معادلة بسيطة بين المالك والمستأجر، نجد أن المستأجر تنّعم واستفاد من المأجور أكثر من مالكه، ودون تعبٍ في بناء المأجور أو دفع لقيمته. وعلى فرض أن الأدوار معكوسة، وكان المستأجر مالك للمأجور ، فهل سيكون راضياً بدفع هذا المبلغ، علماً أن هناك الكثير من المستأجرين أعادوا المأجور بشكل رضائي دون أي تعويض .

إذاً، وبعد تبيان حقيقة التعويض، لا بدّ من القول، بأن الأساس القانوني ، للمقابل الذي يدفعه المالك للمستأجر لقاء استرداد المأجور منه، هو نص القانون، ومعلوم أن القانون هو المصدر الأول من مصادر

1- محمد بشير جزائرلي ، *القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001*، مرجع سابق ، ص 212.

الالتزامات [1]، وذهب المشرّع إلى اعتبار هذا المبلغ تعويضاً، مع أنه لا سند له في عالم الحس ولا عاصم له، إلا حبل القانون، الذي ظلع عليه وصف التعويض، والتعويض منه براء .

ولا شك أنه، إذا كان يُنظر إلى المستأجر بعين العطف والرحمة، وبأنه طرف ضعيف يجب حمايته، إلا أنه لا ينبغي إيقاع الظلم بالمالك، فأراد المشرع بهذه المادة رأب الصدع، وسدّ الثلمة التي حدثت بين المالك والمستأجر، على أنه لم يكن هذا النهج سديداً، فقد وضع على كاهل المالك عبئاً ينوء به الكثيرون حتى من أولي القوة الاقتصادية، فيصل مبلغ التعويض إلى نصف قيمة المأجور المطلوب استرداده، وكأن المالك ملزم قانوناً بشراء منزل للمستأجر، في حين أن المشرّع يستطيع تأمين المستأجرين عن طريق المساعدات الحكومية (كقروض البناء ودفاتر التوفير والبيع بالتقسيط و جمعيات الإسكان والجمعيات التعاونية ....الخ). مع العلم أنه يندر أن يكون من بين المستأجرين من لم يزد دخله من بداية فترة الايجار إلى لحظة صدور قانون 2001/6، وقد آن الأوان أن يدبروا أمر سكنهم وإلى عدم إلقاء عبء سكنهم على المالكين .

يُستخلص من كل ما تقدم، وإعمالاً لمبدأي المنطق والعدالة اللذين يجب أن يسودا في أيّ نص قانوني ،وانطلاقاً من مؤسسة الإنهاء الواردة في المادة 2/ب من قانون 2001/6 ، والتي وضعت لمصلحة المالك، بموازاة مؤسسة التمديد القانوني التي وجدت لمصلحة المستأجر، فإننا نرى أن التعويض الذي فرضه المشرّع على المالك في المادة2/ب من قانون 2001/6، يستحق أن يعاد النظر فيه، وإلا أحجم الكثيرون من الملاك عن طلب إنهاء العلاقة الايجارية ، وخاصة وأنّه ، لم يترك المشرّع أمر تقدير التعويض للمحكمة على نحو مطلق، بلّ وضع لها سلطة مقيدة، حدّدها بنسبة 40% من قيمة المأجور، ولا يجوز لها أن تحكم بأكثر أو أقل، لأنها من النظام العام[2].

وحبّذا لو عمد المشرّع إلى وضع مقدار التعويض، بين حدين أعلى وأدنى، على غرار ما فعله المشرّع اللبناني[3]، ويترك للمحكمة سلطة تقديرية بينهما، وتأخذ بعين الاعتبار عدد السنوات التي شغل المستأجر فيها المأجور وقيمته، وموقعه .

فقد كان من الأنسب مثلاً، أن يكون هناك تفاوت في التعويض يتراوح بين نسبة 10 و 20%، فمن غير المنطق إعطاء المستأجر الذي شغل مأجور تبلغ قيمته عشرات الملايين 40 % لمدة 5 سنوات من قيمته.

1- نصّت المادة 199 من القانون المدني السوري على أنه: " الالتزامات التي تنشأ مباشرة عن القانون وحده تسري عليها النصوص القانونية التي أنشأتها ". وكذلك المادة 119 موجبات وعقود لبناني .

2- محمد فينو ، أضواء على قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001، مرجع سابق ، ص 102.

3- نصّت المادة 8 /د من القانون رقم 92/160 على أنه: " يتوجب على المالك طالب الاسترداد وفقاً للبنود "أ" و"ب" و"ج" أن يدفع للمستأجر تعويضاً عادلاً تقدره المحاكم على ألا يقل عن 25% وأن لا يزيد عن 50% من قيمة المأجور ". ونصت المادة 32 من مشروع قانون الإيجار على أنه "مع مراعاة أحكام المادة 32 من هذا القانون ، إذا رغب المالك في استرداد المأجور للضرورة العائلية أثناء السنة الأولى من الفترة التمديدية (السنوات التسع) ، فعليه أن يدفع للمستأجر تعويضاً يوازي بدل إيجار أربع سنوات محتسبة على أساس بدل المثل الذي جرى تحديده".

فيمكن أن يكتفى بإعطائه 10% ، بينما المستأجر لمأجور لا تتجاوز قيمته مليون ، ولمدة 30 سنة، فيمكن منحه الحدّ الأعلى 20% من قيمة المأجور . وبذلك يكون المشرّع قد وصل لحلّ قد يقارب من خط العدالة، وليس العدالة المطلقة – التي لا تكون إلا بإعادة المأجور للمالك دون أي مقابل – فالمستأجر مستفيد على كل الحالات، ولا يوجد ما يخسره.

وكان من الأفضل، أن يكون المقابل هو مبلغ يعادل أجرة 3 سنوات مثلاً محسوبة على أساس بدل السنة الأخيرة، التي يتم فيها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية، وهذا المبلغ كافٍ للمستأجر أن يتدبر فيه أموره، ويستأجر مأجور آخر .

والأفضل من ذلك كله، والحلّ الأمثل برأينا، هو الحلّ الذي ابتدعه المشرّع الأردني في المادة 5 من القانون رقم 30 لعام 2000 ، والتي نصّت على أنه :" **على الرغم من كل اتفاق مخالف يحقّ للمستأجر الاستمرار في اشغال المأجور، بعد انتهاء مدّة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه، وذلك فيما يتعلق بعقود الايجار السارية المفعول قبل سريان هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31، مالم يتم اتفاق بين المالك والمستأجر**" .

وعلى هذا النحو، يمكن الخلاص من قيود التمديد القانوني، وتغليب مبدأي الحق والقانون على حساب الرحمة –التي زالت الأسباب الداعية لفرضها – وينتفع المالك بأجرة العقار، ولا يكون مضطراً لدفع أي مبلغ ، تحت مسمى التعويض، وقد أن الأوان، لمساواة المستأجر–الذي انتفع بالعقار بأجرة زهيدة طيلة فترة التمديد القانوني – مع من يريد أن يستأجر مأجور، في ظل القانون الجديد .

المبحث الثاني : المستفيدون من التعويض

من البديهي القول، أن المستأجر الذي يشغل العقار المؤجر، هو المستفيد من التعويض، إلا أنه قد يشغله بمفرده، أو يتشارك فيه، مع عدد من المستأجرين. كما أنه قد يعمد أحياناً إلى التنازل عن الإيجار، أو إلى التأجير الثانوي ، فهل يمتد التعويض ليشمل المستأجرين المتعدّدين، والمستأجر الثانوي، والمتنازل له عن الإيجار؟ وفي حال وفاة المستأجر هل ينتقل التعويض المستحق له، إلى ورثته ؟ .

وعليه، لمعرفة من يكون المستفيد منهم من التعويض ، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين ،نبحث في المطلب الأول توزيع التعويض على المستأجرين الأصليين، وفي المطلب الثاني توزيع التعويض عند انتقال عقد الإيجار.

المطلب الأول : توزيع التعويض على المستأجرين الأصليين

حتى يتبين لنا، من هو المستفيد من التعويض، لا بدّ من معرفة من هو القاطن للمأجور، هل يشغله مستأجرٌ واحدٌ أم العديد من المستأجرين ؟.

وبناء عليه ، لا بدّ من معرفة المستفيد منهم ، لذلك سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في أولها المستأجر الوحيد ، وفي ثانيها تعدّد المستأجرين.

الفرع الأول المستأجر الوحيد

المستأجر الوحيد هو المستأجر الذي يظهر اسمه منفرداً في عقد الإيجار، ومن الممكن أن يقيم في المأجور لنفسه، أو مع أفراد أسرته ممن يعيلهم من (زوج، وأصول، وفروع)، وفي الحالتين، يكون هو المستفيد من كامل مبلغ التعويض، وذلك لأن أفراد عائلته المقيمين معه، ليس لهم حقّ شخصي يدعونه في المأجور، وإنما هم تابعون لرب الأسرة، ويقيمون معه بحكم رابطة القرابة، ولا يعتبرون بالتالي مستأجرين مستقلين (1)، ولا تربطهم بالمالك أية علاقة تعاقدية، مباشرة أو غير مباشرة .

إذا، في حالة وجود المستأجر الأصلي ، الذي ظهر اسمه منفرداً في عقد الإيجار، فهو المستفيد الوحيد من مبلغ التعويض، سواءً كان معه أحدٍ ممن يعيلهم ، أو لم يكن معه أحد.

الفرع الثاني : تعدّد المستأجرين

إذا كان عقد الإيجار مبرماً بين مالك العقار المأجور، المطلوب استرداده وعدّة مستأجرين، كأن يكون أكثر من أخ مثلاً، فإن هؤلاء جميعاً ، يعتبرون مستأجرين أصليين .

وفي مثل هذه الحالة، طالما يتمتع الجميع بالحقوق الإيجارية، فإنهم مستفيدون جميعاً، من مبلغ التعويض، ويوزع فيما بينهم بالتساوي (2)، ما لم يحدّد نصيب كل منهم بموجب اتفاق، أو في عقد الإيجار، فعندها يصار إلى توزيع التعويض، بحسب أسهم كل منهم، في العقار المؤجّر، فإذا كان أحدهم يختص بجزء كبير من المأجور، بموجب العقد، فإن حصته من التعويض تكون متناسبة معه. وذلك وفق ما جاء في المادة 238 /2 من القانون المدني السوري والتي نصّت على أنه :" **القسمة بين الدائنين المتضامنين بالتساوي إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك** ".

1- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 371 تاريخ 4/6/ 1995، غير منشور ، جاء فيه " إبرام عقد الإيجار مع المستأجر نيابة عن أفراد اسرته الذين يعيلهم لا يجعل من هؤلاء الأشخاص مستأجرين مستقلين ".

2- أنس الزين ، *قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001*، مرجع سابق ، ص 232.

وعليه ، يوزع التعويض على جميع المستأجرين، فيتقاسمون ما تحكم به المحكمة في ما بينهم ، وليس من المفروض على المالك أن يدفع تعويضاً لكل شخص يستفيد من حق التمديد على حدى ، لأن التعويض هو واحد بغض النظر عن المستفيد[1].

المطلب الثاني : توزيع التعويض عند انتقال عقد الإيجار

تبين لنا من المطلب السابق ، بأن تحديد المستفيد من التعويض، في حال وجود المستأجر الأصلي، الذي ظهر اسمه في عقد الإيجار، لا يثير أي مشكلة .

ولكن تثور المشكلة، عند وفاة المستأجر الأصلي، وانتقال الإجارة إلى ورثته، أو عندما يؤجر المستأجر المأجور إلى آخر، أو يتنازل له عنه، فمن هو المستفيد منهم من التعويض، وكيف يوزع ؟.

وبناء على ذلك، سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتطرق في أولها إلى المستفيد من التعويض حالة وفاة المستأجر ، وفي ثانيها المستفيد من التعويض في حالة التأجير الثانوي، وفي ثالثها المستفيد من التعويض عند التنازل عن الإيجار .

الفرع الأول : المستفيد من التعويض في حال وفاة المستأجر

الحقوق الإيجارية هي حقوق شخصية تنتقل للورثة بمجرد وفاة المستأجر الأصلي، سنداً لأحكام المادة 568 من القانون المدني السوري .

وقد يصادف أن يكون بعض الورثة مقيماً في المأجور، وبعضهم غادره بداعي السفر أو الزواج ، قبل وفاة المستأجر أو بعده .

والسؤال الذي يطرح هنا، يتمحور في معرفة من هم المستفيدون من التعويض ، وهل يوزع على جميع الورثة؟ أم الشاغلين للمأجور فقط ؟.

بدايةً، لا بدّ من الإشارة، بأن الاجتهاد متضارب، فذهب تارةً إلى توزيع التعويض على جميع الورثة، المقيمين منهم، وغير المقيمين. وأخرى، إلى حصر التعويض بالورثة الشاغلين للمأجور فقط.

وعليه، سنعرض الموقفين مع تبريراتهم ، لنبين الموقف الأسلم منهما .

الموقف الأول :

يرى مؤيدو[2] هذا الموقف، أن عقد الإيجار لا ينقضي بوفاة المستأجر، وتنتقل العلاقة الإيجارية، إلى جميع ورثته، المقيمين في المأجور وغير المقيمين، ويعللون رأيهم بأن العلاقة الإيجارية حقّ لهم جميعاً، ومبلغ التعويض يتحول إلى مال في التركة .

---

1 –محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، قرار تاريخ 1993/5/11، العدل 1993:ص 463، منشور في حسين زين ، مرجع سابق ، ص818.

2– حمزة محمد ملقي ، مرجع سابق، ص 16.

وقضت محكمة النقض السورية في قرارٍ لها :" بأن العلاقة الإيجارية لا تنتهي بوفاة المؤجر أو المستأجر وإنما تنتقل إلى الورثة المتوفى بصفة أصلية [1]، ويصبح كل منهم بمثابة المستأجر الأصلي ولم يفرق القانون والاجتهاد في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية بين الوريث المقيم في المأجور أو غيره باعتبار أن العلاقة الإيجارية هي حقّ لهم جميعاً "[2] .

الموقف الثاني

يرى مؤيدو هذا الموقف، أن ورثة المستأجر الذين تركوا المأجور، قبل وفاة المورث أو بعده، أو من لم يدخلوا المأجور أصلاً ، لا يستفيدون من مبلغ التعويض، لأن التعويض الذي سيحكم به، هو حقّ شخصي مقابل التنازل عن الحق بالتمديد القانوني، وهو ينحصر بالورثة الشاغلين للمأجور فقط .

فقضت محكمة النقض السورية في قرار لها: " وحيث أن مقطع النزاع في هذه القضية هو هل الحق بالتعويض المنصوص عليه بالمادة 2/ب من القانون رقم 6 لعام 2001، ينحصر بالوارث الشاغل فقط إذا توفي المستأجر، أو الورثة الذين كانوا يشغلون بتاريخ وفاة مورثهم المستأجر، والجواب على ذلك أن التعويض هو حق شخصي، قرره القانون للمستأجر في حال الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية وذلك مقابل إنهاء عقد الإيجار واسترداد العقار المأجور للسكن ومقابل التنازل عن حق التمديد الحكمي، وهو بهذا المعنى ينحصر بالوارث أو الورثة الشاغلين بتاريخ وفاة المورث، والتعويض هو حقّ لكافة الورثة الشاغلين للمأجور مع المستأجر الأصلي "المورث " أولاده وزوجته وفق حصر الإرث والأدلة القائمة بالدّعوى ، وحيث أن الطاعن وهو أحد ورثة المستأجر لم يثبت أنه الوريث الوحيد الذي كان يشغل المأجور مما يستوجب رد هذا السبب [3]

وبعد عرض الموقفين، فإننا نؤيد الموقف الثاني، لوقوعه في النهج القانوني السليم، ولأن في الموقف الأول، مخالفةً صارخةً لمنطق العلاقة الإيجارية، وللغاية التي توخاها المشرّع من وراء إيجاد نص المادة 2/ب من قانون 2001/6. فاعتبارهم التعويض جزء من التركة، غير سليم المبنى من الناحية القانونيّة، فإذا توفي المستأجر الأصلي ولم يرفع المالك الدّعوى، فهل ستبقى التركة مفتوحة حتى يرفعها وتصفى بعدها التركة؟.

1- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 342 تاريخ 2012/3/18، غير منشور .

2- محكمة النقض المدنية السورية ، قرار رقم 1614 تاريخ 2006/12/24 ، مجلة المحامون لعام2009 ، العدد السابع والثامن، ص :1118، قاعدة 492، رقم مرجعية حمورابي 70905.

3- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 3211 تاريخ 2010/8/15 ، غير منشور. ومحكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 874 تاريخ 2012/6/18، غير منشور

والاجتهاد مستقر ، على أن العلاقة الإيجارية تنتقل إلى الورثة باعتبارها من الحقوق الشخصيّة وليس من الحقوق الإرثية، وينتقل عقد الإيجار من المورث إلى ورثته، بطريقة الانتقال، وليس بطريقة التوريث [1] ،بدليل أن التمديد القانوني قد ينتقل لأشخاص ليسوا من الورثة، وإنما هم قاطنون مع المستأجر .

فلا يدخل حقّ الإيجار في ذمة المستأجر المالية وبالتالي لا يخضع لأحكام قانون الإرث، ولا يعتبر من تركة المتوفى إذ لا ينتقل إلى جميع الورثة الشرعيين طبقاً لأحكام أحوالهم الشخصية [2]. وهو وإن كان حقاً مالياً – بمفهوم القانون– إلا أنه ليس حقاً إرثيا محضاً ويقتصر على أشخاص ورثة المستأجر المتوفى أو التارك مبدئياً طالما إقامة هؤلاء في المأجور منذ بدء الإجارة وعدم تركهم له، إذ تنحسر عندها حماية القانون لهم[3].

بالإضافة إلى ذلك، فمعلوم أنه ، لا يصدر المشرّع قانوناً إلا وتكون له غاية من وراء ذلك، ومن يسبر غور المادة 2/ب من قانون 2001/6، يجد أن المشرع ألزم المالك بدفع مبلغ معيناً، وغايته من ذلك تأمين مسكن بديل للمستأجر عن المسكن المطلوب استرداده .

وفي الغالب من يقوم بدفع أجرته هو الوارث المقيم فيه، ولا توجد في القانون طريقة، تلزم من ترك المأجور بدفع أجرته، والقاعدة الفقهية تقول " الغرم بالغنم " فمن يدفع الأجرة ويسكن في المأجور هو من بحاجة إلى المسكن البديل، وليس من الإنصاف أن يذهب جزء من التعويض إلى من انقطعت علاقته بالمأجور، ولا يقوم بدفع الأجرة .

وبناء عليه، تأديةً لنية المشرع ، لا بدّ من قصر مبلغ التعويض على الورثة الشاغلين للمأجور فقط، لأن الحق في التمديد القانوني، يقتصر عليهم، والتعويض فرض لقاء التنازل عن ذلك الحق، فيوزع على الورثة المقيمين بالتساوي، وليس بموجب حصر الإرث، كما اعتبر الموقف الاجتهادي الثاني، وذلك لأن الحقوق الإيجارية يتمتعون بها جميعاً بالتساوي، وانتقلت إليهم بقوة القانون ، وليس بطريق التوريث .

الفرع الثاني : المستفيد من التعويض في حالة التأجير الثانوي

بيّنا سابقاً ما هو المقصود بالمستأجر الثانوي [4]، وسنعمد إلى معرفة من هو المستفيد من التعويض في حال وجود مستأجرين ، أحدهما أصلي والآخر ثانوي، والأول مسموح له بالتأجير .

1– محكمة الاستئناف المدنية في حلب ، الغرفة السادسة ، قرار رقم 492 تاريخ 1995/11/16، مجلة المحامون لعام 1996، العدد الخامس والسادس، ص :535.

3– محكمة الاستئناف المدنية في جبل لبنان ، الغرفة السادسة، قرار الصادر بتاريخ 2000/4/13 ، منشور في مجلة العدل لعام 2000، العدد الاول، ص:81. واستئناف بيروت ، العاشرة ، قرار رقم 394 تاريخ 1993/6/28، نشور في عفيف شمس الدين ، المصنف في قضايا الإيجارات ، تصنيف للاجتهادات الصادرة في ظل القانونين 83/22 و92/160 بين 1985و1995، ص 92.

3– محكمة الاستئناف المدنية في بيروت ، الغرفة التاسعة ، قرار رقم 114 تاريخ 1994/2/7 ، منشور في حسين زين ، مرجع سابق ، ص :223.

4– يراجع ص 47.

بداية، لا بدّ من الإشارة، إلى أننا لم نعثر على اجتهاد في هذا الخصوص، ولكن هناك من يرى[1] أن للمحكمة الحق في توزيع التعويض بينهما، طبقاً لما يبدو لها من دفوع هذين المستأجرين. إلا أننا لا نوافقه في ذلك، لأن العلاقة الإيجارية تبقى محصورة بين المالك والمستأجر الأصلي، ولا وجود لعلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر الثانوي لانعدام التعاقد بينهما [2].

والعلاقة بين المستأجر الأصلي والثانوي تخضع لعقد الإيجار المبرم بينهما، وقد يختلف في شروطه عن العقد الأصلي، ولهذا تتحدّد حقوق كل من الطرفين والتزاماته على أساس هذا العقد [3] .

وبناء عليه، فإننا نرى ، بأن المستفيد من التعويض هو المستأجر الأصلي ، وقضت محكمة النقض السورية :" بأن الخصم الحقيقي هو المستأجر الأصلي وليس المستأجر الثانوي في دعوى الإخلاء لعلة تأجير الغير"[4].

لأنه من غير المنطقي أن يكون المستأجر الثانوي مستأجراً للمأجور لفترة قصيرة ، كان من المفترض أن يعيد المأجور في نهايتها لو لم يطلب المالك إنهاء العلاقة الايجارية. فكيف يشارك المستأجر الاصلي في التعويض؟ بالرغم من أن المستفيد من التمديد القانوني هو المستأجر الأصلي، وهذا التعويض يُدفع مقابل إنهائه.

الفرع الثالث :المستفيد من التعويض عند التنازل عن الإيجار

عرّفنا سابقاً التنازل عن الإيجار[5]، ورأينا أنه من الممكن أن يكون المستأجر الأصلي له الحق بموجب العقد بالتنازل عن الإيجار، ولكن لا بدّ من تبيان من هو المستفيد من التعويض، هل هو المتنازل أو المتنازل له؟ .

بداية لا بدّ من الإشارة ، بأننا لم نعثر على اجتهاد يتطرق لهذه النقطة ، وهناك من يرى بأنّه، إذا تنازل المستأجر الأصلي عن المأجور وكان مرخصاً له بذلك في عقد الإيجار الممدّد بحكم القانون، يستفيد المتنازل له من التمديد القانوني ، ويحلّ محلّ المستأجر الأصلي وتصبح علاقته مباشرة مع المالك[6] .

1- محمد جزائرلي ، القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001، مرجع سابق ، ص 219، وهناك من يرى من الفقه اللبناني إلا أنه يبقى للمستأجر الثانوي المطالبة بالتعويض وفقاً للقواعد العامة إذا توافرت الشروط القانونية للمسؤولية . عفيف شمس الدين قانون الإيجار بين الأصل والتعديل ، مرجع سابق ، ص 106.

2- سليمان مرقص ، الوافي في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ، ص :775.

3- توفيق حسن فرج ، عقد الإيجار ، مرجع سابق ، ص 422.

4- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 24 تاريخ 1990/2/8، غير منشور.

5 – يراجع ص 49.

6- علي ابراهيم ، العقود المسماة ، مرجع سابق ، ص 391.

إذاً، وطالما يحلّ المتنازل له محلّ المستأجر الأصلي في جميع الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار تجاه المالك، فإنه لا يوجد إلا عقد واحد يقوم بين المالك وبين المتنازل له، ويخرج المستأجر بذلك من العلاقة، ويفقد بالتالي المستأجر صفته كمستأجر، مع انتقال هذه الصفة إلى المتنازل له [1]، وبالتالي، طالما أحال المتنازل حقه بالعقد، وبالتمديد القانوني للمتنازل له، فهذا الأخير هو المستفيد الوحيد من التعويض .

1- سليمان مرقص ، الوافي في شرح القانون المدني ، مرجع سابق ، ص 763.

الفصل الثاني : استرداد المأجور

يهدف المالك من وراء دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، إلى الحصول على حكم بإنهاء تلك العلاقة واسترداد المأجور موضوع الدّعوى .فكيف يصدر هذا الحكم ، وما هي آلية تنفيذه ؟

وهذا ، ما سنعمد إلى تبيانه في هذا الفصل، من خلال تقسيمه إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول صدور الحكم، وفي المبحث الثاني تنفيذ الحكم.

المبحث الأول : صدور الحكم

إذا توافرت شروط دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، لم يكن أمام المحكمة إلا أن تصدر حكماً بإنهاء تلك العلاقة .

وعليه، فما هو مضمون هذا الحكم، وما مدى قابليته للطعن ؟

لذلك، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نتحدث في أولهما عن مضمون الحكم، وفي ثانيهما عن الطعن في الحكم.

المطلب الأول : مضمون الحكم

عندما يصدر الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية، فإنّ من مفاعيله، أن يجعل من إجارة المستأجر بحكم المنتهية، فيسقط بالتالي حقه في هذه الإجارة ، بموجب هذا الحكم، ممّا يقتضي منا، معرفة مضمونه والبحث فيما إذا كان نطاقه سوف يتسع ليشمل مهلة لإخلاء المأجور .

هذا، ما سنعمد إلى دراسته في هذا المطلب من خلال فرعين، نتكلم في أولهما عن بنود الحكم، وفي ثانيهما عن مهلة إخلاء المأجور.

الفرع الأول : بنود الحكم

يتحتم على محكمة الصلح المختصة، عندما ترفع أمامها دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، وتتوفّر شروطها المطلوبة –التي تطرقنا إليها سابقاً كأن يكون العقار خاضع للتمديد الحكمي– أن تقضي بإنهاء تلك العلاقة الإيجارية ، وليس لها سلطة تقديرية في إجابتها لطلب المالك، وتنحصر سلطتها في التثبت من توافر شروط الدّعوى. لأنّه تمنح هذه السلطة لها فقط في دعوى الفسخ سنداً للقواعد العامة،

ولا تمتد إلى دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، والتي تستند إلى التشريع الاستثنائي المتمثل بأحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6، والذي أنصف المالك وأعطاه الحقّ في طلب إنهاء العلاقة دون أن تكون للمحكمة أيّ سلطة تقديرية. بعدما كانت التشريعات الاستثنائية الخاصة بإيجارات العقارات، قد منحت المستأجر مزايا متعدّدة، وأجازت له البقاء في العقار المؤجّر، بعد انقضاء مدّة عقد الإيجار الأصلية طوال المدة التي يريدها، وبأجرة غير مرتفعة [1].

وهذا ما قضت به محكمة النقض في قرارٍ لها ، جاء فيه :" المستأجر منذ إقامة الدّعوى يعتبر بحكم المنذر لأنه لا سبيل لردّ دعوى المالك بإنهاء العلاقة الإيجارية "[2].

ويتضمن الحكم الصادر من المحكمة البيانات التالية :" 1- إنهاء العلاقة الإيجارية بين أطراف الدّعوى على العقار المأجور موضوع الدّعوى .

2- إلزام الجهة المدّعى عليها بإخلاء العقار المأجور وتسليمه للجهة المدعية خالياً من الشواغل والشاغلين وتلازماً بأن تدفع الجهة المدعية للمدّعى عليه التعويض المقدر.

3- تضمين المدّعى عليه الرسوم والمصاريف " [3].

إذاً، الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية ، يعني حكماً، أنه وضع حداً لعقد الإيجار، وبالتالي يجب على المستأجر إخلاء المأجور، وتسليمه للمالك، لأن التسليم نتيجة حتمية للاسترداد. وعندما ينصّ المشرّع على مبدأ ونتيجة (

إنهاء مقابل تعويض) ، يتعين على القاضي التقيد بحرفية النص ،كونه الفم الناطق بالقانون .

وتطبيقاً للنص القانوني، يستوجب على المحكمة أن تصدر حكماً يتضمن إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور وتسليمه للمالك وتحديد تعويض للمستأجر.

الفرع الثاني : مهلة إخلاء المأجور

من المتعارف عليه، أن جميع الأحكام الصادرة بدعاوى الإخلاء، تعطي المستأجر مهلة لإخلاء المأجور، وهذه المهلة المنصوص عنها في المادة الثامنة من قانون الإيجار هي من متعلقات النظام العام[1]، سنداً

1- أحمد عيسى ،مرجع سابق ، ص :922-923.

2- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 664 تاريخ 8/ 5/ 2006 ، مجلة المحامون لعام 2007 ،العدد الاول والثاني ، ص 43:

3- محكمة الصلح المدنية العاشرة بدمشق ، قرار رقم 649 تاريخ 2008/12/16. غير منشور.

للمادة 12/ ب من قانون 2001/6 والتي نصّت على أنه: " عندما يحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لإخلائه لا تقلّ عن ثلاثة أشهر ولا تتجاوز ستة أشهر اعتباراً من تاريخ اكتساب الحكم درجة القطعية ".

فهل تندرج دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية تحت إطار دعاوى التخلية، أو هل يجوز قياسها عليها، وبالتالي يمنح المستأجر في الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية، مهلة الإخلاء الممنوحة للمستأجر في المادة 12/ من القانون آنف الذكر ؟.

هذا ما أثار جدلاً واسعاً. فمنهم من ذهب إلى عدم جواز منح المستأجر المحكوم عليه، أية مهلة، مستندين في ذلك إلى أن النص الوارد في الفقرة ب من المادة 12 من القانون سالف الذكر، لا ينطبق على الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية، لأن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل التعويض على المستأجر،لا تعدّ من دعاوى التخلية، ولا تدخل ضمن حالات الإخلاء المقررة في القانون، فالحكم القاضي بانفساخ عقد الإيجار وتسليم العقار المأجور شاغلاً للمالك، تنفيذاً لهذا الحكم، هو غير الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العقار شاغلاً للمالك مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل 40% من قيمة البناء المأجور، ممّا يقتضي التفريق بينهما[2]، ومن غير الجائز قياسها على قضايا التخلية وما يتفرع عنها من أحكام خاصة بها، لذلك فأن المستأجر المحكوم عليه، بردّ العقار المأجور إلى مالكه مقابل التعويض المحكوم له به، لا يستفيد من مهلة الإخلاء، ولا يجوز للمحكمة منحه أية مهلة " [3].

وقد برز اجتهاد لمحكمة النقض السورية يسير بهذا المنحى ، جاء فيه :" حيث إن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ليست من حالات الإخلاء الحصرية التي نصّت عليها المادة 8 من قانون 2001/6، وإنما هي حالة خاصة حدّدت أسس أصولها المادة 2/ب من القانون آنف الذكر، ولا يتوجب بموجب هذه الأحكام إعطاء المستأجر الذي يحكم عليه بتسليم المأجور استناداً إلى أحكام هذه المادة المهلة المنصوص عليها بالمادة 12من القانون نفسه والخاصة بقضايا الإخلاء وفق المادة 8 وقد استقر الاجتهاد على ذلك" [4] .

وفي اجتهادٍ حديثٍ لها، جاء فيه :" وحيث أن اجتهاد هذه المحكمة قد استقر على عدم إعطاء المستأجر في دعاوى إنهاء العلاقة الإيجارية مهلة لتسليم المأجور، لأنها ليست من دعاوى الإخلاء المنصوص عليها في

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1138تاريخ 2003/5/27 ، مجلة المحامون لعام 2005 ، العدد الثالث والرابع ، ص :335.
2- سعيد كوزال ، *هل أن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية من دعاوى التخلية* ، مجلة المحامون لعام 2007،العدد الثالث والرابع، ص :347.
3- محمد بشير جزائرلي ، القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار رقم 6 لسنة 2001 ، مرجع سابق ، ص 222.
4- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 3006 تاريخ 2010/7/18 غير منشور .

المادة 18 من قانون الإيجار وإنّما هي حالة خاصة ولها أحكامها وشروطها، والمشرّع لم ينص على إعطاء المستأجر في مثل هذه الحالة أي مهلة للإخلاء "[1].

وهناك من اعتبر بأن محكمة النقض السورية لم تكن على حقّ، عندما اجتهدت في معرض النظر في دعاوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، ورفضت منح المستأجر مهلة الإخلاء، وإنما يجب على المحكمة إذا قضت بإنهاء العلاقة وباسترداد العقار، أن تمنح المستأجر مهلة لتنفيذ الحكم بالاسترداد، ويكون لها السلطة التقديرية في تحديد مقدار الأجل الذي تمنحه للمستأجر في تنفيذ هذا الحكم، فتستطيع المحكمة أن تُنظر المستأجر إلى أجل يتراوح ما بين ثلاثة أشهر وستة أشهر اعتباراً من تاريخ صيرورة الحكم مبرماً. ويعدّ هذا التوجه تطبيقاً للفقرة ب من المادة 12 من قانون 2001/6،التي تنصّ على أنه : " **عندما يحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لإخلائه لا تقلّ عن ثلاثة أشهر ولا تتجاوز ستة أشهر اعتباراً من تاريخ اكتساب الحكم درجة القطعية** "[2]. فيجب على المحكمة، في جميع حالات إخلاء المستأجر من العقار المؤجر، أن تمنح المستأجر مهلة للإخلاء لا تقلّ عن ثلاثة أشهر ولا تتجاوز ستة أشهر اعتباراً من تاريخ صيرورة الحكم مبرماً، ويعدّ من حالات الإخلاء حالة طلب المالك إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المؤجر للسكن مقابل التعويض"[3] ، ولذلك يجب عدم استثنائها من مهلة الإخلاء، بل يجب على العكس من ذلك، إعطاء هذه المهلة وإنّ في إعطائها انسجاماً مع روح النص والتشريع" [4].

ويدعم هذا الرأي موقف محكمة الصلح المدنية الثالثة بدمشق، إذا جاء في قرار لها [5] :

"إنهاء العلاقة الإيجارية بين الجهة المدّعية والمدّعى عليه للعقار الموصوف بالمحضر رقم (2130) مقسم 9 منطقة الصالحية جادة العقارية الكائن بدمشق شارع 29 أيار- بناء مشفى الشرق -طابق ثاني فني، وإلزام الجهة المدّعى عليها بتسليمه للجهة المدّعية خالياً من الشواغل. بعد قيام الجهة المدعية بإيداع مبلغ وقدره

1- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية قرار رقم 295 تاريخ 2012/3/11، غير منشور . ومحكمة النقض المدنية السورية ،قرار رقم 251 تاريخ 27/ 2006/2، مجلة المحامون لعام 2009 ، العدد العاشر الحادي عشر والثاني عشر ، ص :1457، قاعدة 714. ومحكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 2099 تاريخ 12/11/ 2006 ، مجلة المحامون لعام 2009 ، العدد السابع والثامن، ص :1097 ، قاعدة 472. ومحكمة النقض المدنية السورية، قرار رقم 2799 تاريخ 2010/6/30، غير منشور .

2- لا يوجد في قانون الإيجار اللبناني رقم 92/160 ما يشير إلى مهلة الإخلاء ،إلى أن المادة 26 من مشروع قانون الإيجار منحت المستأجر مهلة ستة أشهر من تاريخ قبضه المبلغ لإخلاء المأجور.

3 – أحمد عيسى ، مرجع سابق ، ص:923. ويجدر الإشارة هنا ، إلى أن القول بصيرورة الحكم مبرماً، فيه مخالفة لنص المادة 12، والتي ذكرت عبارة " اكتساب الحكم الدرجة القطعية " . وهناك فرق بين المصطلحين يتمثل بأن الحكم المبرم هو الحكم الذي لم يعد قابلاً لطعن بأي طريقة من طرق الطعن العادية وغير العادية ، أما الحكم المكتسب الدرجة القطعية ، هو الحكم الذي لم يعد قابلاً للطعن بأي طريق من طرق الطعن العادية .(المادة 553 أ.م.م. لبناني).

4- عبد الرحمن عبود ، تعليق على اجتهاد للغرفة الإيجارية لدى محكمة النقض ، مجلة المحامون لعام 2007 ، العدد الاول والثاني، ص :27.

5- محكمة الصلح المدنية الثالثة بدمشق ،قرار رقم 135 تاريخ 12/4/ 2005، غير منشور .

(3800000) ل . س ثلاثة ملايين وثمانمائة ألف ليرة سورية لصالح الجهة المدّعى عليها، في صندوق دائرة التنفيذ بدمشق، يصرف لها حسب الأصول، حين تسليم العقار موضوع الدّعوى للجهة المدّعية أصولاً، وإمهالها ثلاثة أشهر لتسليم المأجور، من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية ".

ونحن بدورنا، نؤيد ما ذهب إليه الموقف الأول، بالرغم من أن المشرّع أضاف المادة 2/ ب من قانون 2001/6 على المادتين 8 و10، والتي جاء في مستهلها : " **إضافة لأحكام المادتين 8 و10 من هذا القانون يحق للمالك طلب إنهاء العلاقة الإيجارية** .... "، إلا أننا نرى، بأن المشرع لم يكن موفقاً في تلك العبارة ، وهي من قَبيل التزيّد، وحبّذا لو أفرد المشرّع للفقرة "ب" حكماً خاصاً بها، ولم يلحقها بسواها من حالات الإخلاء الواردة في المادة الثامنة والعاشرة، والعلة في ذلك، هي اختلاف حالة إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور عن حالات الإخلاء، التي مرجعها انعدام الحقّ بالتمديد القانوني، أو سقوط الحقّ فيه، أو وقف سريان العقد [(1)]، وهي حالة خاصة أفرد المشرّع لها أحكامها وشروطها، ولم ينصّ القانون على إعطاء المستأجر أية مهلة للإخلاء .

وعليه، فلا يجوز للمحكمة منح المستأجر في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، مهلة الإخلاء الواردة في المادة 12 /ب من ثلاثة أشهر إلى ستة أشهر، لأنها لا تندرج ضمن حالات الإخلاء، التي أوجب المشرّع فيها منح مهلة للإخلاء، ولأن المدّة المنصوص عليها لنفاذ المادة 2/ ب من قانون 2001/6 – ثلاث سنوات – كافية للمستأجر ليكون قد هيئ نفسه للإخلاء والدّعوى تقوم مقام إنذاره، ولأنّ موضوع إنهاء العلاقة الإيجارية مقابل تعويض، وليس إخلاء بدون مقابل ، ولا اجتهاد في معرض النص الصريح .

ويجدر بنا الإشارة، إلى أن الاجتهاد اللبناني، لم يدخل حالة استرداد المأجور للضرورة العائلية ضمن حالات الإسقاط من حقّ التمديد القانوني ، بسبب وجود اختلاف بينهما [(2)] .

المطلب الثاني : الطعن في الحكم

من المعلوم، أن غالبية الأحكام القضائية تصدر قابلة للطعن، فهل ينصرف ذلك على الحكم الصادر بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، وما هي إجراءاته ، والآثار التي يمكن أن تترتب عليه ؟.

وعليه ، سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في أولها إجراءات الطعن، وفي ثانيها آثار الطعن.

1- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 2006/1/30 ، مجلة المحامون لعام 2007 ، العدد العاشر والحادي عشر والثاني عشر ، ص:1423 ، قاعدة 684.

2- محكمة التمييز المدنية اللبنانية ، قرار رقم 124 تاريخ 9/28/ 2004، منشور في صادر في التمييز ، القرارات المدنية ، لعام 2004 ، ص 150.

الفرع الأول : إجراءات الطعن

نصّت المادة 5/ب من قانون 6/ 2001 على أنه: " **تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في دعاوى الإيجار**".

وعليه، يقبل الحكم الصادر في جميع دعاوى الإيجار الطعن بالنقض، ومن بينها الحكم الصادر بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، وتفصل محكمة النقض على وجه السرعة ودون أي تأخير، في الطعون المرفوعة إليها، في الأحكام الصادرة عن محاكم الصلح ، بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور.

وميعاد الطعن بالحكم الصادر عن محاكم الصلح بإنهاء العلاقة الإيجارية هو ثلاثون يوماً [1] . تبدأ من اليوم الذي يلي تفهيم الحكم إذا كان الحكم وجاهياً، ومن اليوم الذي يلي تبليغه إذا كان الحكم بمثابة الوجاهي [2]، ويترتب على عدم مراعاة هذا الموعد سقوط الحق في الطعن [3]، أو ردّه شكلاً حال تقديمه خارج المهلة، ويجب أن يقدم من قبل محام مسجل في جدول المحامين الأساتذة، بالاستناد إلى صك توكيل [4]، تحت طائلة رده شكلاً[5] .

وتجدر الإشارة ، إلى موقف المشرّع اللبناني، بخصوص الأحكام الابتدائية الصادرة في الدعاوى الإيجارية، لاختلافها عن القانون السوري ، فهي لا تقبل من طرق المراجعة العادية والاستثنائية سوى الاعتراض والاستئناف خلال مهلة خمسة عشر يوماً من تاريخ تبلغها، ولا يقبل الحكم الاستئنافي أي طريق من طرق المراجعة العادية أو الاستثنائية سوى الاعتراض، إلا أن الحكم الاستئنافي يقبل التمييز إذا كان ثمة تعارض بينه وبين الحكم الابتدائي لجهة الإسقاط من حقّ التمديد فقط [6] ، ولا تدخل حالة استرداد المأجور للضرورة العائلية ضمن حالات الإسقاط من حقّ التمديد القانوني الجائز تمييز الدعاوى بشأنها في قضايا الإيجار، وذلك لاختلاف استرداد المأجور للضرورة العائلية عن الإسقاط من حقّ التمديد [7].

1- المادة 1/252 أ.م ، ويجدر الإشارة إلى أن "مهلة الطعن بطريق النقض في القانون اللبناني هي شهران مالم يرد نص خاص "(المادة 710 . أ.م.م)

2 - المادة 3/221 أ.م

3- المادة 1/222 أ . م

4- المادة 252/ 3 أ.م

5- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 566 تاريخ 2012/4/29 غير منشور .

6- المادة 21 قانون الايجار اللبناني رقم 92/160. وفي قرار لاجتهاد اللبناني جاء فيه " لا تقبل المراجعة المراجعة التمييزية في قضايا الإيجارية إلا عند تناولها مسألة الإسقاط في حق تمديد الإيجار وحصول تعارض في فصلها بين القرار الاستئنافي والحكم الابتدائي ". تمييز مدني ، الغرفة الأولى ، قرار رقم 24تاريخ 2011/12/14. منشور في باز ، خلاصة القرارات الصادرة عن محكمة التمييز المدنية لعام 2011، المجموعة الخمسون ، القسم الأول ، الحلبي ، ص78.

7- محكمة التمييز المدنية اللبنانية ، قرار رقم 124 تاريخ 2004/9/28 منشور في صادر في التمييز ، القرارات المدنية ، لعام 2004 ، ص 150.

الفرع الثاني : آثار الطعن

من المسلم به قانوناً، أنه لا يترتب على الطعن بطريق النقض إيقاف تنفيذ الحكم إلا إذا كان متعلقاً بعين العقار(المادة 251 أصول محاكمات السوري)، أو نصّ القانون على ذلك. ولا يوجد في المادة 2 /ب من قانون 2001/6 ما يشير إلى أن الطعن بالحكم الصادر بإنهاء العلاقة الإيجارية يوقف التنفيذ [1] .

إلا أن المادة 5/ ج من قانون 2001/6، نصّت على أنه: " **الطعن بالنقض في قضايا التخلية يوقف التنفيذ** ".

فهل ينسحب أثر هذه المادة على الطعن بالنقض في الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية، وبالتالي يوقف تنفيذ الحكم ؟.

أو بمعنى آخر هل يجوز قياس دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية على دعاوى التخلية، وبالتالي الطعن في الحكم الصادر فيها يوقف التنفيذ؟.

بادئ ذي بدء، لا بدّ من الإشارة، إلى أن هذا الأمر أثار جدلاً قانونياً واجتهادياً، فمنهم من اعتبر أن الطعن بالنقض في الحكم الصادر عن محكمة الصلح بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار يوقف التنفيذ، ويعدَ هذا الحكم تطبيقاً للمادة 5/ج من قانون 2001/6 والتي نصّت على أن الطعن بالنقض في قضايا التخلية يوقف التنفيذ "، فجميع الطعون بالنقض في قضايا الإخلاء توقف التنفيذ، ويعدّ من الطعون التي توقف التنفيذ، الطعن في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار[2] . وتبّنت محكمة الاستئناف المدنية بحلب هذا التوجه، فأكدّته في قرارٍ لها [3] ، تتلخص وقائعه، في أنه صدر عن محكمة الصلح المدنية بحلب، حكم لمصلحة مالك عقار مؤجر، بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد هذا العقار، مقابل التعويض على المستأجر. طعن المستأجر في هذا الحكم أمام محكمة النقض. ولكن على الرغم من الطعن، تقدّم مالك العقار، بملف تنفيذي أمام دائرة التنفيذ المدني بحلب سجل برقم 6479 لعام 2005 ، يطلب فيه تنفيذ الحكم الصادر لمصلحته بإنهاء العلاقة الإيجارية باسترداد العقار المؤجّر .

7- نصت المادة 668 من قانون أ.م. لبناني على أن " الطعن بطرق غير عادي والمهلة المحددة لاستعماله لا يوقفان التنفيذ مالم ينص القانون على خلاف ذلك أو تقرر المحكمة وقف التنفيذ لأسباب جدية بكفالة أو بدونها .

2– أحمد عيسى ، مرجع سابق ، ص :924. ،

3– محكمة الاستئناف المدنية بحلب ، دون ذكر رقم الغرفة ، دون ذكر رقم القرار وتاريخه ، أشار إليه سعيد كوزال *دعوة للمناقشة حول تسليم المأجور في حكم إنهاء العلاقة الإيجارية* ، مجلة المحامون 2007، العدد الاول والثاني ص :21–22.

طلب المستأجر المنفذ عليه وقف إجراءات التنفيذ في الملف التنفيذي متمسكاً بالمادة 5/ج من قانون 2001/6 ومدعياً أن الحكم المطلوب تنفيذه صدر تطبيقاً لأحكام المادة 5/ب من قانون 2001/6 وهو حكم تخلية، ويجب أن يوقف الطعن فيه بالتنفيذ، تنفيذه .

رفض رئيس التنفيذ المدني طلب المستأجر المنفذ عليه، بوقف إجراءات التنفيذ، وكلفه بإبراز قرار بوقف التنفيذ عن محكمة النقض لوقف هذه الإجراءات، وعلّل رئيس التنفيذ قراره، بأن إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار استناداً إلى أحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6، ليس حالة من حالات الإخلاء ولا يوقف بالتالي، الطعن بالنقض في الحكم بالنقض في الحكم الصادر فيها، التنفيذ .

استأنف المستأجر المنفذ عليه، قرار رئيس التنفيذ أمام محكمة الاستئناف، معتبراً أن القرار المستأنف الذي قضى بردّ طلبه في وقف إجراءات التنفيذ وكلفه بإبراز قرار بوقف الإجراءات – إذا أراد وقفها– إنما هو قرار مخالف لأحكام القانون، ويجب بالتالي، فسخه .

نظرت محكمة الاستئناف في لائحة الاستئناف، واعتبرت أن الحكم الصادر تطبيقاً لأحكام المادة 2/ب من قانون 2001/6هو حكم تخلية ، وأن الطعن فيه بالنقض يوقف تنفيذه .

ولم تتوقف محكمة الاستئناف المدني عند هذا الحد ، ولكنها تابعت تقرر بأن التعلق بعين العقار لا يقتصر على الأحكام الصادرة في الدعاوى العينية العقارية ، وقد كانت محكمة الاستئناف الناظرة في القضايا التنفيذية في حلب تسير على هذا النهج ، وتقرر وقف تنفيذ أحكام استرداد الحيازة على سبيل المثال ، تبعاً لوقوع الطعن فيها بالنقض لتعلقها بعين العقار ، والحكم الصادر تطبيقاً للمادة 2/ب من قانون الإيجار رقم 6 هو حكم تخلية ، وهو كذلك يتعلق بعين العقار، لأنه يقضي بتسليم العقار ، والطعنُ فيه بالنقض يوقف تنفيذه . وإنه على فرض عدم اعتباره من أحكام التخلية (على سبيل الجدل) فإنه يتوجب وقف تنفيذه ، لأنه متعلق بعين العقار لجهة تسليم العقار، ويدخل في شمول المادة 251 أصول مدنية على فرض عدم شموله بأحكام المادة /5/ من قانون الإيجار.

ولهذا السبب قبلت الاستئناف شكلاً وموضوعاً، وفسخت القرار المستأنف، وأوقفت الإجراءات التنفيذية بالملف التنفيذي الصلحي رقم 6479 لعام 2005 لدى دائرة التنفيذ المدني بحلب، تبعاً لوقوع الطعن بالنقض في الحكم المطلوب تنفيذه .

إلى جانب هذا الموقف، برز موقف آخر، اعتبر أن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية لا تدخل في عداد قضايا التخلية المنصوص عنها في المادة 8 من قانون الإيجار، ممّا يعني أن الحكم الصادر بالدرجة الأخيرة

بإنهاء العلاقة الإيجارية يصدر قابلاً للتنفيذ [1] ، وهناك من يرد [2] على الموقف الاجتهادي- سابق الإشارة إليه- لمحكمة الاستئناف المدني بحلب بالاعتبار، بأنه إذا تحققنا من طبيعة دعوى التخلية، وأسبابها وموجباتها، يتبين لنا أن حكم تخلية المستأجر، هو جزاء إخلال المستأجر بالتزاماته في عقد الإيجار، كأن يسئ المستأجر استعمال المأجور، أو يقصر بالدفع ، أو يتنازل عن المأجور للغير دون إذن خطي، إلى غير ذلك من الحالات. أمّا حكم إنهاء العلاقة

الإيجارية، فهو ترخيص منحه المشرّع للمالك، في المادة 2/ب من قانون 2001/6 لإنهاء علاقته الإيجارية مع المستأجر، مقابل التعويض على المستأجر بنسبة 40% من قيمة المأجور المعد للسكن، دون أن يكون المستأجر قد ألحق أي إساءة للمأجور، أو أخل بأي التزام له في عقد الإيجار .

ويختلف تسليم العقار المأجور من قبل المستأجر في حكم إنهاء العلاقة الإيجارية في طبيعته عن حكم تسليم العقار من قبل مالكه في حكم تثبيت البيع ونقل الملكية. لأن المستأجر هو الحائز للعقار بمقتضى عقد الإيجار وفقاً للعقود الواردة على الانتفاع بالشيء وهو المأجور، وتسليمه للعقار المأجور هو إنهاء لعقد الإيجار. أمّا المالك الحائز للعقار بحكم ملكيته له، فإن تسليمه للعقار، هو إنهاء لحقه في الانتفاع بالحقوق المتفرعة عن الملكية، وهو تسليم يتخلى فيه المالك عن حقه العيني في العقار، بينما التسليم في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية، هو تخلي المستأجر عن حقه الشخصي في الإيجار، فلا وجه لتشميل المادة 251 أ.م.م. بدعوى إنهاء العلاقة الإيجارية واعتبار التسليم متعلقاً بعين العقار. وإن النص الوارد في الفقرة ج من المادة الخامسة من قانون الإيجار (الطعن في قضايا التخلية يوقف التنفيذ) يعني في المفهوم المعاكس، أن جميع الدعاوى الصادرة عن محاكم الصلح نافذة باستثناء دعاوى التخلية. وهو نص خاص ورد في قانون استثنائي، لا يجوز التوسع في مداه، ولا القياس عليه .

ونحن نؤيد ، ما ذهب إليه الموقف الثاني، لأن المشرّع في المادة 8 من قانون 2001/6 حدّد الحالات التي يجوز الحكم فيها بتخلية المستأجر من المأجور، على سبيل الحصر، وهي " التقصير عن الدفع – إساءة استعمال المأجور – تأجير الغير بدون إذن خطي من المؤجر- الشريك الذي يقطن عقاراً على الشيوع – السكن – إشادة بناء جديد- العرصة – ملكية المستأجر لدار خالية أو تملك المستأجر بعد الإيجار لدار سكن- ترك المستأجر المأجور". وسنداً لهذه المادة، لم يكن إنهاء العلاقة الإيجارية ، من بين الأسباب المعدَّدة، والتي توجب الإخلاء. فقضت محكمة النقض السورية بأن : "حالات الإخلاء محدّدة على سبيل

1-محمد بشير جزائرلي ، *القواعد القانونية في قانون الإيجار الجديد رقم 6 لسنة2012* ، مرجع سابق ، ص 221.

2- سعيد كوزال *دعوة للمناقشة حول تسليم المأجور في حكم إنهاء العلاقة الإيجارية* ، مجلة المحامون 2007، مرجع سابق، ص: 22-23.

الحصر في قانون الإيجار " [1] ،ودعوى إنهاء العلاقة الإيجارية هي دعوى المالك بإنهاء حالة التمديد الحكمي لعقد الإيجار [2]، وطلب إنهاء العلاقة الإيجارية يختلف عن دعاوى الإخلاء في السبب القانوني والالتزامات المتبادلة التي يؤول إليها الحكم [3]، وهي ليست من دعاوى الإخلاء بل هي من دعاوى المدين بالتعويض وتحديد مقداره [4].

إضافة إلى ذلك، نصّ المشرّع في المادة 5/أ من القانون سالف الذكر، على أنه: " **يفصل قضاة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخلية المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه**" ، ثم عاد بعد ذلك في الفقرة ج من المادة ذاتها، ونص على أن الطعن بالنقض في قضايا التخلية يوقف التنفيذ .

ويستنتج من ذلك، أراد المشرّع صراحة أن يقصر الحقّ، في وقف التنفيذ من جراء الطعن بالنقض، على حالات التخلية فقط، ولم يوسعها إلى الحالات الأخرى الواردة في الفقرة "أ". ولو أراد ذلك، لفعله صراحةً، ولم يتوانَ في ذلك، ووسع في نطاق الفقرة "ج" لتشمل حالة إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور.

وبالتالي طالما أنه، لا يوجد في المادة 2/ب من قانون 2001/6 ما يشير إلى أن الطعن بالحكم يوقف التنفيذ، ولأن قانون الإيجار هو قانون استثنائي، لا يجوز التوسع في أحكامه أو القياس عليها، فأنه من غير الجائز قياس حالة إنهاء العلاقة الإيجارية، على قضايا التخلية، وإدخالها فيها .

وعليه، فالحكم الصادر بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، يصدر قابلاً للتنفيذ، والطعن فيه لا يوقفه، ما لم يصدر قرار من محكمة النقض بما لها من صلاحية بموجب القواعد العامة الواردة في قانون أصول المحاكمات إذا رأت ضرورة لذلك [5]، بناء على طلب الطاعن الوارد في استدعاء الطعن، ولكن يبقى

1- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 27 تاريخ 2006/1/30 ، مجلة المحامون 2006 ، العدد السابع والثامن، ص: 92، قاعدة 306.، وجاء في الاجتهاد اللبناني " أن حالات الاسقاط من حق التمديد قد جاء تعدادها الحصري في المادة /10/من القانون رقم 92/160 في حين أن حالة الاسترداد للضرورة العائلية قد نصت عليها مادة أخرى هي المادة /8/ من القانون المذكور ، وبما أنه في الواقع يختلف الاسترداد للضرورة العائلية لقاء مقابل كلياً عن الإسقاط من حق التمديد دون مقابل لأنهما حالتان مستقلتان لكل منهما طابعها الخاص وشروطها ومواصفاتها وقد عالج المشترع هاتين الحالتين على هذا الأساس كل حالة بمادة على حدة ". تمييز لبناني ، الغرفة الثامنة ، قرار رقم 33 تاريخ 1995/11/17 ، منشور في حسن زين ، مرجع سابق ، ص 257. وكذلك حددت المادة 34 من مشروع قانون الإيجار حالات الإخلاء.

2- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1895تاريخ 2006/11/27، مجلة المحامون 2008، العدد الحادي عشر والثاني عشر، ص :1668، قاعدة 823.

3- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 922 تاريخ 2006/6/16 ، مجلة المحامون 2007 ، العدد الاول والثاني، ص: 98، قاعدة 60.

4- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 1896 تاريخ 2006/11/27 مجلة المحامون 2008،العدد الحادي عشر والثاني عشر ، ص: 1669 ، قاعدة 824.

5 – نصّت المادة 2/252 من قانون اصول محاكمات علي انه : " يجوز لمحكمة النقض أن تقرر في غرفة المذاكرة وقف التنفيذ مؤقتاً إذا طلب ذلك وكان يخشى من التنفيذ وقوع ضرر جسيم يتعذر تداركه ، ويجوز لها أن تأمر الطاعن بتقديم سند كفالة يضمن لخصمه اضرار وقف التنفيذ فيما إذا قضي برفض الطعن ، أو أن يودع صندوق الخزينة لقاء ذلك المبلغ الذي تقدره المحكمة أو تكون امواله قد حجزت مقابل ذلك ".

الأمر هنا جوازياً للمحكمة، وليس وجوباً ومن النظام العام كما هو في دعاوى التخلية بموجب المادة الخامسة.

المبحث الثاني : تنفيذ الحكم

بعد أن يحصل المالك على حكم بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، فلا يستطيع استعادة هذا الأخير ، إلا بعد وضع هذا الحكم موضع التنفيذ .وعليه، فكيف ينفذ هذا الحكم، وماذا يترتب حال عدم تنفيذه ؟.

وهذا، ما سندرسه في هذا المبحث ، فنتكلم عن كيفية تنفيذ الحكم في المطلب الأول ،وعن عدم تنفيذه في المطلب الثاني.

المطلب الأول : كيفية تنفيذ الحكم

يتوجب على المالك الذي حصل على حكم في الدّعوى ، أن يتبع الإجراءات التي فرضها المشرّع لتنظيم مسار تنفيذ هذا الحكم، فما هي هذه الإجراءات؟ ومن هو المكلف للقيام بها؟.

هذا ،ما سوف نتطرق إليه في هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى فرعين، ندرس في الفرع الأول إجراءات التنفيذ ، وفي الثاني الطرف المكلف بتنفيذ الحكم.

الفرع الأول : إجراءات التنفيذ

يتم تنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، عن طريق دائرة التنفيذ المختصة التي توجد في منطقة المحكمة التي أصدرت الحكم [1]، وتبدأ إجراءات التنفيذ، بقيام طالبة تنفيذ الحكم المذكور، بفتح ملف تنفيذي في الدائرة، مضمنه طلباً يشتمل على اسمه ولقبه وموطنه واسم ولقب المطلوب التنفيذ بمواجهته، ويرفق بالطلب صورة مصدقة عن القرار الصلحي القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور[2] . والواقعة العملية في هذا المجال تقضي، بأن يودع المالك قيمة

1- المادة 274 أ . م سوري ، والمادة 830 أ. م . م . لبناني

2- المادة 297 أ . م سوري ، والمادة 837 أ.م.م. لبناني ، وتجدر الإشارة هنا ، إلى أن الأحكام الصلحية يجوز تنفيذها بمجرد صدوره من محكمة الصلح وقبل تبليغها إلى الخصم ، والحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية يصدر بالدرجة الأخيرة (أي بالدرجة النهائية)، ويمكن تنفيذه بمجرد صدوره من المحكمة ، ولو لم يصبح مبرماً ، على عكس ما هو عليه الوضع في القانون اللبناني الذي اشترط لتنفيذ الحكم القاضي باسترداد أن يكون مبرماً غير قابل للطعن بأي طريق من طرق المراجعة التي أجازها قانون الإيجارات الاستثنائي الجديد رقم 92/160 ، إلياس أبو عيد ، أصول المحاكمات المدنية بين النص والاجتهاد والفقه ، مرجع سابق ، ص 382.

التعويض المحكوم به للمستأجر، لدى دائرة التنفيذ[1]. والإيداع وحده كفيل بتبرئة ذمة المالك المحكوم له بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، ويتم الإيداع باسم ولمصلحة المستأجر (المسترد منه) [2] ولا مندوحة من تنظيم محضر (داخل الملف التنفيذي) لإثبات هذا الإيداع، ويتضمن تعين المبلغ المودع على وجه نافٍ لكل التباس .

وبعد ذلك ، وقبل التنفيذ، يقوم المحكوم له بإخطار المستأجر (المسترد منه)، ويشتمل هذا الإخطار على ملخص (للحكم) القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية، وحصول إيداع للمبلغ باسمه ولمصلحته، والموطن المختار لطالب التنفيذ (إن وجد) مع تكليف المستأجر (المسترد منه) بتسليم المأجور خلال خمس أيام [3] .

وبعد قيام المالك (المحكوم له) بهذه الأعمال، يعتبر برئ الذمة تجاه المستأجر(المسترد منه)، ويطلب بعدها ، انتقال مأمور التنفيذ، لتنفيذ الحكم وإخلاء المأجور واستلامه، إذا لم يتم ذلك طوعاً من قبل المستأجر (المسترد منه)، وبعد خروج المستأجر من المأجور (طوعاً أو كرهاً) بإمكانه الحضور إلى دائرة التنفيذ، وقبض مبلغ التعويض المودع لمصلحته.

إذاً، إذا ما تقرر إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، يتعين على المالك أن يودع مبلغ التعويض المحكوم به للمستأجر لدى دائرة التنفيذ، قبل استرداد المأجور[4]، فلا ينفذ الحكم باسترداد المأجور إلا بقيام المالك بالإيداع، وقد ربط الاجتهاد دفع التعويض مع استرداد المأجور . فقضت محكمة النقض السورية بأنه: في دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية بمجرد أن يودع المالك المبلغ المحكوم به يتوجب على المستأجر تسليم المأجور [5]، وتسليم المأجور خالياً مقابل التعويض يعني أن يكون تنفيذ التعويض متلازمٌ مع التسليم [6] .

ولم يعرف القانون السوري الحكم النهائي كما عرفه القانون اللبناني بأنه " هو الذي يفصل في أصل النزاع ويكون نهائياً بالنسبة لما فصل فيه ، ويخرج القضية من يد المحكمة ويكون الحكم النهائي قطعياً عندما لا يكون أو لم يعد قابلاً للطعن بطريق الطعن العادي " (المادة 553 أ.م.م).

1- نصّت المادة 283 أ.م سوري على أنه " إذا كان التنفيذ موقوفاً على القيام بالتزام يجب على المستدعي أن يقوم فعلا بوفاء هذا الالتزام ".

2- تبقى الإشارة في هذا الصدد ، إلى أنه من الأفضل استخدام لفظ (المسترد منه) بدل من المستأجر ، لأن هذا الأخير تنتفي عنه تلك الصفة ، بعد صدور الحكم ، الذي يؤدي إلى اعتبار عقد الإيجار السابق منتهياً.

3- المادة1/286 أ . م . سوري ، والمادة 836 أ.م .م . لبناني.

2 – لابد من الاشارة إلى أن المادة 25 من مشروع قانون الإيجار اللبناني وجبت على المالك في جميع حالات الاسترداد ، أن يعرض ويودع لدى الكاتب العدل في المنطقة التي يقع فيها المأجور التعويض المحدد بموجب هذا القانون أو المتفق عليه رضاءً مع المستأجر .

5- محكمة النقض المدنية السورية، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 2099 تاريخ 12/11/ 2006، مجلة المحامون لعام 2007،العدد السابع والثامن، ص :1097 .

6- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 399 تاريخ 2006/3/20 ، مجلة المحامون لعام 2007 ، العدد العاشر والحادي عشر والثاني عشر، ص: 1461، قاعدة 717.

الفرع الثاني : الطرف المخول بتنفيذ الحكم

الأصل، أن الشخص المخول بتنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، هو المالك وهو صاحب المصلحة في ذلك، وفي حال وفاة هذا الأخير، قبل أن يتقدم باستدعاء التنفيذ، فللورثة أن يتقدموا بالطلب مربوطاً بالوثائق التي تثبت صفتهم [1]، وأن يودعوا المبلغ المحكوم به للمستأجر(المستردمنه)، وإذا وقعت وفاة المالك أثناء التنفيذ ، فيحلّ ورثته محله بعد أن يبرزوا الوثائق التي تثبت صفتهم [2].

ولكن، يثور التساؤل، في معرض امتناع المالك عن تنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، فهل يجوز للمستأجر تنفيذه ؟ أي بمعنى آخر، في حال امتناع المالك عن تنفيذ الحكم، فهل يحقّ للمستأجر وضعه في التنفيذ؟ .

لم يأتِ المشرّع في المادة 2/ب من قانون 2001/6 ، أو القانون ذاته بحلّ لهذه المسألة. ولكن هناك من يرى [3]، بأنه في حال صدور حكم قطعي بإنهاء العلاقة الإيجارية وامتنع المالك عن تنفيذه، فاستناداً إلى أن الحكم القضائي بما ورد فيه قد أصبح حقاً مكتسباً لطرفي الدّعوى وليس لطرف واحد فقط. جاز للمستأجر بناءً على ذلك السير في الإجراءات التنفيذية، ووضع البناء في المزاد العلني، فإمّا أن يقوم المالك بالدفع، فهنا يسلم البناء لمالكه ويودع رصيد القيمة لدى صندوق دائرة التنفيذ أو يباع البناء في المزاد العلني ، ويعطى للمستأجر حقه والباقي يعود للمالك .

ولكن يلاحظ أن القاعدة في القانون اللبناني هي جواز تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد، من المالك والمستأجر فقد نصّت المادة 19 من القانون رقم 92/160 على أنه: " **لكل من المالك والمستأجر تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد وإذا لم يعمد المالك إلى تسديد ما يتوجب عليه من قيمة التعويض في دائرة التنفيذ، بعد إنذاره، يلزم بتعويض إضافي قدره اثنان بالمائة شهرياً من قيمة التعويض، غير قابل للتعديل، يُحسب ويُنفذ ويُحصل مباشرة بواسطة دائرة التنفيذ** " [4] .

إذاً، يتبدى من أحكام المادة آنفة الذكر، أن المشرّع اللبناني أعطى كلاً من المالك والمستأجر حق تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد .

1- المادة 280 /1 أ . م . سوري

2- المادة 280 /2 أ . م . سوري

3- محمد فينو، أضواء على أحكام قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001، مرجع سابق ، ص 102.

4- وبهذا المعنى المادة45 من مشروع قانون الإيجار اللبناني ، وتجدر الإشارة هنا ، إلى أنه لا يوجد ما يشابه هذا المادة ،في قانون الإيجار رقم 6 لعام 2001 ، ولا يترتب على التأخر في دفع التعويض المتوجب على المالك أي تعويض .

وهناك من يسند الحقّ، بمنح الطرفين تنفيذ الحكم على أساس، أن عملية التنفيذ تعتبر بمثابة موَجب ممنوح لكل من المالك والمستأجر، ويُعطي كل منهما حقاً مكتسباً في استيفاء هذا الموجب بالذات. ومن هنا، يمكن القول أنه يعود لهذا أو ذاك سلوك طريق تنفيذ الموجب عيناً. إذ أنه من المسلم به أنه يجب أن توفي الموجبات عيناً قدر المستطاع ، وموجب دفع قيمة التعويض المحكوم به يندرج ضمن مفهوم موجبات الأداء. على اعتبار أن موضوعه هو دفع مبلغ من النقود، والتنفيذ العيني يطال موجبات الأداء [1] .

ونحن نؤيد ما ذهب إليه المشرّع اللبناني، بأنه لا يمكن قصر تنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية بالمالك، وإنما يجب منح هذا الحق للطرفين، فإذا تلكأ المالك عن القيام بالالتزامات المترتبة على عاتقه، (دفع مبلغ التعويض) جاز للمستأجر الحلول محله، وتنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية لدى دائرة التنفيذ، وسلوك طريق التنفيذ الجبري بوجه المالك. وهذا مرده إلى أن المادة 2/ب من قانون 2001/6 لم تتطرق إلى ذلك ، فيجب الرجوع إلى أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات سنداً للمادة (17/ب) من القانون ذاته .

واعتبرت المادة 273 من قانون أصول المحاكمات الأحكام والقرارات من الأسناد التنفيذية، والتي يجوز تنفيذها جبراً، ولم تقصر المادة سالفة الذكر، الحقّ بتنفيذ الأحكام على أحد الأطراف[2] .

إذاً، يعتبر الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور سنداً تنفيذياً، يتضمن إلتزامات متقابلة، ويحقّ لكلا الطرفين مطالبة الآخر بتنفيذ التزامه، وعلى هذا ، فيمكن للمستأجر تنفيذه، في حال امتناع المالك عن تنفيذه، ويمكن له تحصيل مبلغ التعويض المحكوم له به، وذلك عن طريق التنفيذ الجبري على العقار المأجور وبيعه بالمزاد العلني، واستيفاء مبلغ التعويض ، أو حتى أنه يستطيع التنفيذ على جميع أموال المالك، لأنه مدين بالتزام، وجميع أمواله ضامنة للوفاء بهذا الالتزام .

وحبذا لو أن المشرّع السوري كان صريحاً في ذلك، بجواز تنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية، من كلا الطرفين (المالك والمستأجر)، على غرار ما فعله المشرّع اللبناني، لأنه من الممكن أن يُصدم المستأجر بالقول، أن المادة 2/ب من قانون 2001/6 قصرت الحقّ بإنهاء العلاقة الإيجارية بالمالك، لذا فيجب حصر حق التنفيذ به.

1- إلياس أبو عيد ، قضايا الإيجارات والاستثمارات ، مرجع سابق ، ص 382.

2- تقابلها نص المادة 835 أ.م.م. لبناني، وهناك من يرى من الفقه اللبناني " بأنه يعتبر الحكم سنداً تنفيذاً مثبتاً للقوة المقضي به ، وله من هذا القبيل القوة الثبوتية العائدة للسند الرسمي ، وللحكم القوة التنفيذية ويعود للمحكوم له الذي استحصل على الصورة التنفيذية لهذا الحكم أن يباشر التنفيذ على أموال المحكوم عليه المنقولة وغير المنقولة طبقاً للقواعد التي نص عليها قانون أصول المحاكمات المدنية ".إدوار عيد ، أصول المحاكمات في القضايا المدنية والتجارية ، الجزء الثاني ، نظرية المحاكمة ، مطبعة النجوى ، دون ذكر طبعة ، بيروت ، 1965، ص 349.

وفي ختام هذه الفقرة، لا بدّ من معرفة من هم المستفيدون من التعويض في حال وفاة المستأجر بعد صدور الحكم ؟ هل يستفيد منه جميع الورثة؟ أم ينحصر بالورثة المقيمين في المأجور ؟.

هناك من يرى [1]، أنه عندما يتوفى المستأجر بعد صدور الحكم القضائي واكتسابه الدرجة القطعية، وخاصة أثناء فترة تنفيذ الحكم في دائرة التنفيذ، وكان من بين الورثة من ترك المأجور نهائياً، وليس له الحقّ بالتعويض عن إنهاء هذه الإجارة، فإنّ من حقه أن يستفيد من الحصة من التعويض التي تعود لمورثه المستأجر الأصلي كوارث من الورثة . فإذا وافق له بقية الورثة على ذلك، فإنهم يثبتوا اتفاقهم أمام رئيس التنفيذ، ويوزع التعويض لحصة المورث على كامل أفراد الورثة وفق الفريضة الشرعية، أمّا في حال الاختلاف في ذلك، فإنه من حق صاحب المصلحة من الورثة، أن يُراجع قاضي الموضوع، ويطلب في دعواه وقف الإجراءات التنفيذية للقرار الذي ينفذ في دائرة التنفيذ، أو حجز مبلغ يعادل حصته الشرعية، من حصة مورثه من هذا التعويض المحكوم به

ونحن نؤيد ذلك، بأن التعويض يوزع على كامل الورثة، سواءً أكانوا من المقيمين في المأجور، أو من غير المقيمين، لأن التعويض في مثل هذه الحالة يدخل في ذمة المورث، ويصبح جزءاً من تركته، شأنه شأن باقي أموال التركة، ولم يعد مقابل إنهاء حالة التمديد القانوني، فينحصر بالورثة المقيمين في المأجور فقط .

ولكن يوزع هذا التعويض، حسب قانون الأحوال الشخصية لكل مورث، وليس على أساس الفريضة الشرعية، كما جاء بالرأي سالف الذكر .

المطلب الثاني : عدم تنفيذ الحكم

بعد أن يحصل المالك على الحكم، قد يعمد إلى عدم تنفيذه فوراً، وخلال مدّة عدم التنفيذ، قد تتغير الظروف الاقتصادية، ممّا يؤثر على القيمة المالية للحكم، أو يعمد المالك بالاتفاق مع المستأجر على التنازل عن التنفيذ، بعد حصوله على الحكم، ممّا يقتضي منا البحث في التنازل عن التنفيذ، وعن أثر تدني قيمة النقد على الحكم .

هذا ، ما سنعمد إلى تبيانه في هذا المطلب ، من خلال تقسيمه إلى فرعين، نتناول في أولهما التنازل عن التنفيذ، وفي ثانيهما أثر تدني قيمة النقد على الحكم .

1- محمد فينو ، شرح أحكام قانون الإيجار رقم 10 لعام 2006 ، مرجع سابق ، ص 125 -126.

الفرع الأول : التنازل عن تنفيذ الحكم

بيّنا في المبحث السابق، أنه إذا صدر الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، فإن تنفيذه لا يكون إلا بعد إيداع التعويض في صندوق دائرة التنفيذ، وإذا لم يشأ المالك تنفيذه، فإنه لا يودع هذا المبلغ، لأن تنفيذ الحكم حق مخول له، فيجوز أن يتنازل عنه، وبالمقابل فإن للمستأجر الحق في تنفيذ الحكم، إذا رأى من مصلحته الحصول على مبلغ التعويض وتسليم العين المؤجرة.

وتفريعاً على هذا، فإنه لا بدّ من معرفة، مدى حق الطرفين في الاتفاق عن التنازل، عن تنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور ؟.

لم يتحدث المشرّع السوري في المادة 2/ب من قانون 2001/6،عن مسألة التنازل عن تنفيذ الحكم، وإنما اكتفى بمنح المالك الحق بطلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور .

ومما لا شك فيه، أن التنازل عن الحكم [(1)]، وعن حق المتذرع به، وتنفيذه جائزٌ قانوناً ومعمولٌ به، كما هو الحال بالنسبة للتنازل عن الدّعوى [(2)] . وطالما أنه يمكن للطرفين (المالك والمستأجر) تنفيذ الحكم، فإن التنازل عن تنفيذه يستوجب "موافقتهما"، فلا يحق للمالك وحده، أو المستأجر وحده التنازل عن حكم الإنهاء، على اعتبار أن نكول أحدهما عن تنفيذ التزاماته، يجيز للطرف الآخر سلوك طريق التنفيذ الجبري.

ولكن لا بدّ من التنويه، إلى أن التنازل عن الحكم بإنهاء العلاقة الإيجارية، وعلى الحق بتنفيذه، يستتبع التنازل عن الحق الثابت فيه (المادة 173 أصول المحاكمات السوري).

وعليه إذا تمت موافقة المالك والمسترد منه على هذا التنازل عن الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، بموجب اتفاق خطي، فإن عقد الإجارة القديم يسقط ويعتبر منتهياً، وبقاء المسترد منه في المأجور يتم عن طريق عقد إجارة جديد، وببدل جديد أيضاً [(3)] .

يبقى السؤال، هل يُعمل بالتنازل الضمني عن تنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور في حال امتناع المالك والمسترد منه عن اللجوء إلى تنفيذ الحكم المذكور؟.

1- نصّت لمادة 173 أ . م سوري على أنه " يترتب عن التنازل عن الحكم التنازل عن الحق الثابت فيه " وكذلك بنفس المعنى المادة 526 أ . م . م . لبناني .

2- نصّت المادة 169 أ.م سوري على أنه " يجوز للمدعي أن يتنازل عن الحق الذي يدعي به أو الدعوى التي أقامها " وكذلك نصت المادة 518 أ.م .م . لبناني على أنه " يجوز للمدعي أن يتنازل عن الحق الذي يدعي به أو الدعوى التي أقامها".

3- إلياس أبو عيد ، قضايا الإيجارات والاستثمارات، مرجع سابق، ص: 387.

قد تخلق هذه المسألة العديد من المشاكل لدقتها، نظراً إلى أن التنازل الضمني متروك تقديره لقضاة الأساس، وهو يستوجب حصول عمل إيجابي يتم بوضوح عن إرادة التنازل، فيظهر نّيته المنصرفة إلى تبنّي نتيجة التخلي عن ممارسة الحق . إذاً، السكوت عن تنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، من قبل المالك والمستأجر، لا يفيد وحده بنية التنازل عن التنفيذ دون حصول عمل إيجابي يُستشفُ منه التنازل عن التنفيذ . كأن يعمد المالك مثلاً إلى تنظيم عقد جديد للمستأجر، وبشروط تختلف عن العقد القديم، وبأجرة جديدة. إلا أن بقاء المستأجر في المأجور، دون وجود عمل إيجابي، لا يمكن أن نعتبره تنازل عن تنفيذ الحكم، فممكن أن يتأخر المالك ويطلب تنفيذه[1] .

الفرع الثاني : أثر تدني قيمة النقد على تنفيذ الحكم

من الممكن أن يصدر الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، ويعمد المالك إلى عدم تبليغه إلى المستأجر (المسترد منه)، ويتراخى في التنفيذ، إلى حين انخفاض قيمة النقد وتبدل الأسعار، الأمر الذي يؤدي إلى انخفاض قيمة التعويض عن القيمة الحقيقة .

والسؤال الذي يطرح هنا، هل يحق للمستأجر المطالبة بإعادة الخبرة، وتقدير المأجور من جديد، أو المطالبة بتعويض إضافي عن ذلك التراخي في التنفيذ ؟.

ردّت محكمة النقض السورية طلب الطاعن بنقض القرار الصلحي وإعادة الخبرة، نتيجةً لانخفاض قيمة التعويض نظراً لمرور الزمن وتبدل الأسعار لجهة تراخي الجهة المدّعية (المطعون ضده المالك) في تنفيذ الحكم ممّا ألحق بالجهة الطاعنة ضرراً .

فاعتبرت : " أن ما ورد بالطعن لجهة انخفاض قيمة التعويض لتراخي الجهة المدّعية بتبليغ القرار هو سبب لا سند له بالقانون، ممّا يتعين ردّه ما دام النص قد حدّد التعويض وفق قيمة العقار المأجور شاغراً وعلى وضعه الراهن بتاريخ الكشف، ولا عبرة بعد ذلك للمدّة التي تستغرقها الدّعوى ممّا يتعين ردّ هذا السبب من أسباب الطعن " [2] .

وكذلك قضت محكمة الاستئناف المدنية في بيروت، بأنه لا يمكن الإدلاء بانخفاض قيمة النقد في قرارٍ لها جاء فيه: " لا بدّ من القول بأنه حسب المبادئ العامة في قانون أصول المحاكمات، فأنه يحق لأيّ من الطرفين تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد للضرورة العائلية بغض النظر عما إذا كان هناك نص في قانون

1- إلياس أبو عيد ، قضايا الإيجارات والاستثمارات، مرجع سابق، ص :64،التعليق الوارد في الصفحتين 161و162 .

2- محكمة النقض المدنية السورية ، الغرفة الإيجارية ، قرار رقم 615 تاريخ 2012/4/29. غير منشور.

الإيجارات أم لا، وبالتالي فإن المستأجرين المستفيدين من التمديد القانوني كان بإمكانهم تنفيذ الحكم القاضي بالاسترداد وقبض التعويض بتاريخ صدوره وليس الانتظار. وبالتالي إن الإدلاء بانخفاض قيمة النقد هو مردود شكلاً وأساساً " [1].

إذاً، من غير المقبول المطالبة بإعادة الخبرة أو بتعويض إضافي عن ذلك، عند انخفاض قيمة النقد، فطالما أن قانون أصول المحاكمات أجاز للأطراف (المالك والمستأجر) تنفيذ الحكم القاضي بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور، كما بينا سابقاً، فإنه بإمكان المستأجر وضع الحكم في التنفيذ، وعدم الانتظار حتى تنخفض قيمة التعويض وتتبدل الأسعار بمرور الزمن .

1- محكمة الاستئناف المدنية في بيروت ،قرار رقم5/11/ 1993، العدل ،1993،ص: 463 ، منشور في حسين زين ، مرجع سابق ، ص :818.

الخاتمة

منح المشرّع السوري المالك في المادة 2/ب من قانون 2001/6 ،الحق بوضع حدّ لامتداد عقود إيجارات العقارات المؤجرة للسكن في ظل المرسوم التشريعي رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته، وسمح له بإنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور عن طريق رفع دعوى، عمد إلى تنظيمها وتحديد شروطها في هذه الفقرة، كانقضاء الميعاد الذي اشترطه وهو ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ القانون، وأن يكون عقد الإيجار مشمولاً بأحكام التمديد القانوني، ويقع على عقار مأجور للسكن، وغير مملوك أو مؤجر لجهة عامة، وحصر الحق برفعها، بالمالك فقط ، دون المؤجر أو المستأجر. وترفع هذه الدّعوى على المستأجر أو ورثته القاطنين في المأجور بعد وفاته .ثمّ رتب آثاراً على ممارسة هذه الدّعوى، تتمثل بقيام المالك بدفع مبلغاً وقدره 40% من قيمة العقار المأجور، المقدر من قبل المحكمة والخبرة ، على سبيل التعويض للمستأجر مقابل قيام هذا الأخير، بتسليم العقار المؤجّر .

ومن خلال استعراضنا لنص هذه المادة وما استتبعه من إشكاليات تبين لنا، أن المشرّع السوري استحدث في قانون 2001/6 حالة جديدة لم تتناولها قوانين الإيجارات العربية ولا الأجنبية، وتعدّ هذه المادة خطوة إلى الإمام، وإن كانت خجولة، في سبيل تحرير العلاقة الإيجارية من قيود التمديد القانونية. إلا أن الصياغة القانونية لنصّ المادة التي تطرقنا إلى دراستها تنطوي على غموض وقصور، يستوجب إعادة النظر، خاصة أن هذه الدّعوى ما زالت تدور في فلك الاجتهاد، لأن ما تضمنته من مفردات حقوقية، لا يأتلف مع طبيعتها القانونية، وانعكس ذلك على الدعاوى القائمة خطأً وصواباً.

فقد وردت بعبارات عامة لا تتضمن مواجهة للحالات والمسائل التي واجهها القضاء، فيعاب على نص المادة 2/ب من قانون 2001/6 أن المشرّع استهل نص المادة بعبارة "إضافة للمادتين (8و10)" مما خلف لبساً كبيراً باعتبار البعض ، إنهاء العلاقة الإيجارية من حالات الإخلاء ، والطعن بالحكم الصادر فيها يوقف التنفيذ، ويمنح المستأجر مهلة للإخلاء، بينما اعتبرها آخرون إنهاء مقابل تعويض. وكما أعطى الحق برفع الدّعوى لطرف واحد في العقد وهو المالك ، وحجبه عن المستأجر، دون أن يحدّد مفهوم المالك، فانصرف مفهومه إلى المالك المسجل بالسجل العقاري مما حرم المؤجر في الأبنية المخالفة أو غير المفرزة من الاستفادة منها. كما منح المستأجر تعويض قطعي بنسبة 40 % دون أن يأخذ بالحسبان المعيار الزمني لإشغال المأجور، وحدّده بطريقة قانونية تحكميّة دون اشتراط توفر أركان المسؤولية لترتب التعويض. ولم يحدّد من هو المستفيد من التعويض في حال وفاة المستأجر الأصلي وإلى من توجه الخصومة في الدّعوى عند وفاته.

كما يعاب على نص المادة بأن لم يحدّد المشرّع المقصود بكلمة البناء الواردة فيها، ولم تنظم العقود الواردة على جميع العقارات لا سيما تلك المملوكة على الشيوع، مما أوقع اختلافاً في معرفة فيما إذا كان إنهاء العلاقة الإيجارية بشأنها عمل من أعمال التصرف أو الإدارة المعتادة أو الإدارة غير المعتادة. ثم حاول المشرع تفادي هذا النقص في التنظيم بإعطاء الحق في طلب إنهاء العلاقة الإيجارية للعقارات المؤجرة للجهات العامة بسنّ الفقرة ج الملحقة بالمادة 2 بموجب القانون رقم 32 لعام 2011 ، ولكن أرجئ ذلك إلى بعد ثلاث سنوات من صدور القانون.

لذلك نرى أنه يتوجب على المشرّع تفادي هذا الغموض ، ويأتي بنص أكثر وضوحاً لكي لا يثير أي اختلاف في تطبيق هذه المادة ، وإخراجها عن الهدف الذي رجاه المشرّع من ورائها ، والمحافظة على حقوق المالك والمستأجر على حد سواء ، كاقتراح استبدال المادة بغيرها أو تعديلها كالآتي :

" على الرغم من كل اتفاق مخالف يحق للمستأجر الاستمرار في إشغال المأجور للسكن، بعد انتهاء مدة إجارته العقدية، وفقاً لأحكام العقد وشروطه، وذلك فيما يتعلق بعقود الإيجار السارية المفعول قبل سريان هذا القانون، على أن تنتهي هذه العقود في 2010/12/31، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. أمّا عقود الإيجار التي تنعقد بعد نفاذ القانون فتحكمها شروط العقد المتفق عليها سواء أكان العقار مخصصاً للسكن أو لغيره، وينقضي عقد الإيجار بانتهاء المدة المتفق عليها" .

وعلى هذا النحو، يمكن الخلاص من قيود التمديد القانوني، وينتفع المالك بأجرة العقار، ولا يكون مضطراً لدفع أي مبلغ، تحت مسمى التعويض، وقد آن الأوان ، لمساواة المستأجر، مع من يريد أن يستأجر مأجوراً، في ظل القانون الجديد .

كما يمكن اقتراح تعديل لهذه الفقرة على الشكل الآتي: للمالك أو للمؤجر، أن يطلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني، على أن يدفع مبلغاً يعادل أجرة 3 سنوات محسوبة على أساس بدل السنة الأخيرة ، التي يتم فيها طلب الإنهاء، شرط أن تكون المدة التي شغلها المستأجر للمأجور تزيد عن 10 سنوات، واذا لم يتوفر ذلك ، يتوجب على المالك أو المؤجر أن يدفع للمستأجر مبلغاً يعادل أجرة السنة الأخيرة فقط .

كما يمكن أن تعدل بأنه يحق للمالك أو للمؤجّر أن يطلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني ويتوجب عليه أن يدفع للمستأجر مبلغاً تقدره المحكمة، على أن لا يقل عن 10% ولا يزيد عن 20% من قيمة المأجور. ويؤخذ بالحسبان المدة التي شغل فيها المستأجر المأجور، وقيمته المالية.

فإن كانت هذه المادة شكلت خطوة نوعية إلى الأمام في ظل الظروف التي سنّت فيها، إلا أن تطبيقها خلق الكثير من التناقض وأضحت لا تحقق التوازن بين أطراف العلاقة الإيجارية، ممّا يقتضي الاعتماد إلى تعديلها أو إلغائها وسنّ نص قانوني جديد يكون أكثر دقة ويعمد إلى مواكبة حاجات المجتمع.

وختاماً ، يحضرنا قول العماد الأصفهاني : إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتاباً في يومه ، إلا قال في غده : لو كان غير هذا لكان أحسن ، ولو زيد في كذا لكان يستحسن ، ولو قدم هذا لكان أفضل ، ولو ترك هذا المكان كان أجمل ، وهذا من أعظم العبر ، ودليل على استيلاء النقص على جملة البشر .

ملحق

قانون الإيجارات السوري الجديد رقم 6 لعام 2001.

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور

وعلى ما اقره مجلس الشعب في جلسته المنعقدة بتاريخ /11/12/ 1421/ هـ و/ 2/15/ 2001/ م يصدر ما يلي:

مادة/1//

أ/ يخضع تأجير العقارات المعدة للسكن أو الاصطياف أو السياحة أو الاستجمام أو المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لإرادة المتعاقدين اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون.

ب/ أما العقارات المؤجرة في ظل أحكام المرسوم التشريعي / رقم/111/ لعام/ 1952/ وتعديلاته أو التي يجرى تأجيرها بعد نفاذ هذا القانون لأعمال تجارية أو صناعية أو حرفية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانونا فتخضع لأحكام التمديد لحكمي وتحديد بدل الإيجار.

ج/ تحدد أجور العقارات المعينة بالفقرة/ب/ من هذه المادة وفقا للنسب الآتية من قيمة العقار المأجور بتاريخ الدعوى وذلك عن سنة ميلادية:

أولاً- خمسة بالمائة من قيمة العقارات المأجورة للسكن مضافا إليها/20/ بالمائة من قيمة الأثاث الداخل في عقد الإيجار.

ثانياً- ستة بالمائة من قيمة العقارات المأجورة من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو المأجورة لمزاولة مهنة حرة أو علمية منظمة قانونا.

ثالثاً- سبعة بالمائة من قيمة العقارات المأجورة للدوائر الرسمية لاستعمالها محاكم أو المأجورة للاستثمار التجاري أو الصناعي أو لمهنة حرفية.

رابعاً- ثمانية بالمائة من قيمة العقارات المأجورة لاستعمالها مدارس.

د/ خلافا لأي اتفاق لا يجوز تقاضى بدل الإيجار مسبقا عن مدة تزيد عن ثلاثة اشهر. تم تعديلها بحيث أصبحت تخضع لإرادة المتعاقدين .

مادة/2//

أ/ تزاد بدلات إيجار العقارات المؤجرة للسكن أو لغيره المحددة وفق أحكام المرسوم التشريعي رقم/ 187/ تاريخ 1970/7/9 إلى خمسة أمثالها على ألا تقل عن الأجر الحالي ولا يحق لطرفي العقد الادعاء بالغبن ألا بعد مرور خمس سنوات اعتبارا من تاريخ نفاذ هذا القانون.

ب/ إضافة إلى أحكام المادتين/8/ و/ 10/ من هذا القانون يحق للمالك في العقارات المؤجرة للسكن فيما عدا العقارات المملوكة للجهات العامة أو المؤجرة لها طلب إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد العقار المأجور للسكن المشمول بأحكام التمديد القانوني مقابل التعويض على المستأجر بمبلغ يعادل نسبة/ 40/ بالمائة من قيمة البناء المأجور شاغرا وبوضعه الراهن بتاريخ الكشف والخبرة على المأجور من قبل المحكمة وذلك بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون.

مادة/3//

تسجل عقود الإيجار لدى الوحدات الإدارية/ محافظة دمشق/ المدن البلدان القرى والبلديات على أن تتضمن هذه العقود هوية المتعاقدين وعنوانهما وتوقيعهما أو من يمثلهما قانونا ومدة الإيجار وبدله وأوصاف المأجور والغاية من التأجير وجميع الشروط المتفق عليها ويستوفى من المؤجر عند التسجيل رسم مقداره/1/ بالمائة واحد بالمائة من بدل الإيجار الشهري على ألا يزيد هذا الرسم عن مدة سنة واحدة مهما كانت مدة العقد إضافة إلى الرسوم المقررة ويصدر وزير الإدارة المحلية التعليمات الناظمة لهذا التسجيل.

مادة/4//

أ/ يعتبر عقد الإيجار المشمول بأحكام الفقرة /أ/ من المادة الأولى المسجل وفق المادة/3/ سندا تنفيذياً من الأسناد المنصوص عليها في المادة/ 273 / من قانون أصول المحاكمات المدنية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم/84/ لعام/1953/ وتعديلاته ويحق للمؤجر استرداد عقاره عند انتهاء المدة المحددة في عقد الإيجار عن طريق دائرة التنفيذ.

ب/ أما العقود المبرمة في ظل أحكام هذا القانون غير المسجلة فتخضع في إثباتها للقواعد القانونية النافذة وتسرى عليها أحكام الفقرة/أ/ أو الفقرة/ ب/ من المادة الأولى من هذا القانون.

مادة 5//

أ/ يفصل قضاة الصلح بالدرجة الأخيرة في دعاوى أجور العقارات وتقديرها وتخلية المأجور وفسخ عقد الإيجار وبطلانه وإنهائه والتعويض عنه وفى كل الخلافات الايجارية مهما بلغت أجرة العقار أو المبلغ المدعى به.

ب/ تفصل محكمة النقض على وجه الاستعجال في دعاوى الإيجار.

ج/ الطعن بالنقض في قضايا التخلية يوقف التنفيذ.

مادة/6//

أ/ إذا ادعى المؤجر أو المستأجر الغبن في بدل الإيجار عين القاضي الصلحي خبيرا أو ثلاثة خبراء لتقدير قيمة العقار موضوع الخلاف.

ب/ للخصوم أن يتفقوا على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة وفى هذه الحال يثبت القاضي اتفاقهم في محضر الجلسة ويقرر تعيين الخبراء الذين وقع الاختيار عليهم.

وإذا لم يتفق الخصوم على اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة فعلى كل فريق منهم تسمية خبير من جدول الخبراء المعلن بقرار من وزير العدل ويعين القاضي الخبير الثالث من هذا الجدول على انه يجوز للخصوم الاتفاق على تعيينه دون التقيد بالجدول المذكور.

وإذا تمنع أحد الخصوم عن تسمية خبيره عاد أمر اختياره واختيار الخبير الثالث إلى القاضي وأما في المحاكمات الغيابية فيعود للقاضي حق اختيار الخبير أو الخبراء الثلاثة.

ج/ في العقارات المشتركة يسرى الحكم بتحديد الأجرة الصادر في مواجهة بعض الشركاء المؤجرين أو المستأجرين الذين يملكون أغلبية الحصص على الباقين ما لم يثبت أن الحكم مبنى على غش أو حيلة.

د/ تحكم المحكمة بإلزام المدعى عليه بجميع المصاريف ما لم يظهر لها أن الغبن ليس بجسيم أو يثبت لها أن المحكوم له تسبب في إنفاق مصاريف لا فائدة منها وفى هذه الحالة يحق للمحكمة أن توزع المصاريف بين الطرفين بالنسبة التي تراها عادلة.

مادة/7//

طلب المؤجر أو المستأجر تقدير اجر العقار لا يعفى المستأجر من دفع بدل الإيجار المستحق بمقتضى الأحكام القانونية على أن يجرى الحساب بعد صدور حكم قطعي ووضعه موضع التنفيذ بالأجرة المقدرة التي تسرى من تاريخ الادعاء.

مادة/8//

مع الاحتفاظ بأحكام الفقرة/أ/ من المادة الأولى والفقرة/ ب/ من المادة الثانية وأحكام المادة الرابعة من هذا القانون لا يحكم بالتخلية على مستأجر عقار من العقارات المبينة في هذا القانون الخاضعة للتمديد لحكمي ألا في الحالات التالية:

أ/ 1- إذا لم يدفع المستأجر الأجرة المستحقة قانونا أو المقدرة حكما خلال ثلاثين يوما من اليوم الذي يلي تبليغه المطالبة بها ببطاقة مكشوفة أو بإنذار بوساطة الكاتب بالعدل ولا تكون المطالبة معتبرة ألا إذا ذكر فيها المبلغ المطلوب والمدة المتعلقة بها أما الأجور المتراكمة عن سنين الإيجار السابقة فتعتبر دينا عاديا لا

يستوجب عدم دفعه التخلية وتعتبر المطالبة البريدية قانونية إذا جرت ببطاقة بريدية مكشوفة تبلغ إلى المخاطب بالذات أو إلى أحد أقاربه المقيمين معه في أماكن السكن أو أحد شركائه أو العاملين لديه في الأماكن المأجورة لغير السكن عند عدم وجود المخاطب على أن يكون المبلغ قد أتم الثامنة عشرة من عمره وإذا تعذر ذلك أو رفض أحد المشار إليهم التبليغ فيلصق الموظف المختص البطاقة على باب محل إقامة المستأجر المعين فيها وتذكر كيفية التبليغ على إشعار الاستلام من قبل الموظف المختص ويشهد على ذلك شاهدان أو مختار المحلة أو أحد أفراد الشرطة أثناء أدائه وظيفته.

إن محل المخاطب يعينه مرسل الكتاب بصورة واضحة مستنبطة مما صرح به الطرفان في صك الإيجار ويجوز اعتبار العقار المأجور محلا لإقامة المستأجر في حال عدم تعيين محل المخاطب وعلى مرسل البطاقة أن يبين عنوانه في بطاقة المطالبة وإذا صادف آخر الميعاد المحدد للأداء أو الإيداع عطلة رسمية امتد إلى أول يوم عمل بعدها.

أما الشخصيات الاعتبارية فيتم تبليغها وفق قانون أصول المحاكمات المدنية وبصورة عامة لا يجوز إجراء أي تبليغ قبل الساعة السابعة صباحا ولا بعد السادسة مساء ولا في أيام العطل الرسمية.

2/ يحق للمستأجر ولمرة واحدة فقط أن يتفادى الحكم بالإخلاء إذا قام خلال ثلاثين يوما من تبلغه إقامة الدعوى بأداء الأجرة وفوائدها بواقع /5/ بالمائة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد وعلى المحكمة عند ذلك أن تحكم على المستأجر بالنفقات والرسوم.

ب/ إذا أساء المستأجر استعمال المأجور بان أحدث فيه تخريبا غير ناشئ عن الاستعمال العادي أو استعمله أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى مع شروط العقد.

ج/ إذا اجر أو تنازل المستأجر عن المأجور كلاً أو بعضاً إلى الغير دون إذن خطى من المؤجر ويستثنى من ذلك العقار المنشأ به مصنع أو متجر أو صيدلية أو مهنة حرة أو علمية منظمة قانونا أو حرفة وباعه المستأجر أو ورثته بكامله إلى الغير ففي هذه الحالة يعتبر المشترى خلفا للمستأجر البائع أو ورثته فيما يتعلق بجميع شروط العقد على انه يحق للمالك طلب تخمين المأجور فوراً.

كما يستثنى من الحق بالتخلية أيضا العقار المؤجر قبل نفاذ هذا القانون لإحدى الوزارات والإدارات والهيئات العامة والوحدات الإدارية والبلديات والمؤسسات والشركات والمنشآت العامة وجميع جهات القطاع العام والمشترك والمصالح العامة وإداراتها سواء كان طابعها إداريا أو اقتصاديا إذا تنازلت هذه الجهة عن المأجور كلا أو بعضا إلى إحدى الجهات المشار إليها بموجب قرار من رئيس مجلس الوزراء وتعتبر الجهة المتنازل لها خلفا للجهة المستأجرة فيما جرى التنازل لها عنه فيما يتعلق بجميع شروط العقد ويحق للمؤجر في هذه

الحالة طلب تخمين المأجور المتنازل عنه فورا ويشترط في هذا التنازل استعمال المأجور مماثلا لما حدد في عقد الإيجار وألا تقل الأجور المخمنة للعقار عن النسبة المحددة لها قبل التنازل.

د/ يعتبر الشريك الشاغل للعقار المشترك بحكم المستأجر في حال تقدير الأجرة وفاقا للأحكام المذكورة أنفا ويحكم عليه بتخلية العقار في حال مطالبته بالأجرة المقدرة بالحكم وعدم دفعه لها خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة.

أما الشريك الذي يقطن عقارا له فيه حصة وبيع هذا العقار نتيجة حكم قضائي بإزالة الشيوع فلا يعتبر بحكم المستأجر ولا يحق له البقاء في العقار دون إرادة المالك الجديد ما لم يكن مستأجرا حصص شركائه الآخرين بعقد ثابت التاريخ قبل الادعاء بإزالة الشيوع.

:هـ/ إذا طلب المالك المستقل السكنى بعقاره المأجور للسكن شرط توافر ما يلي:

أولاً- أن يكون العقار المطلوب تخليته مؤلفا من شقة واحدة وألا يكون طالب التخلية الذي أجرها أو جرى تأجيرها خلال فترة تملكه مالكا لسواها قبل نفاذ هذا القانون

ثانياً- أن يكون قد مضى على تملكه وانحصار ملكيته للعقار المطلوب تخليته مدة سنتين على الأقل.

ويعتبر بحكم المالك المستقل الأقارب الآتي ذكرهم الذين يملكون مشتركين تمام العقار:

أولاً- الزوجان

ثانياً- الزوجان وأولادهما.

ثالثاً- الأصول والفروع.

رابعاً- الأخوة والأخوات وأولادهم.

ويدخل في ذلك من كان تحت ولاية أحد ممن ذكر أو وصايته.

كما يعتبر الورثة بحكم المالك المستقل الذي اجر العقار المطلوب تخليته.

و/ إذا أراد مالك العقار المبنى إقامة بناء جديد كامل بدل البناء القديم عدا العقارات المؤجرة للجهات العامة إلا في حالتي الهلاك الكلى أو الجزئي للمأجور إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من اجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا.

ز/ إذا أراد مالك العرصة المأجورة أو مالك جزء منها إقامة بناء جديد كامل فيما يملكه ويشترط للحكم بالتخلية في الأحوال الموصوفة بهذه الفقرة والفقرة/ و/ السابقة أن يثبت المالك انه حصل مسبقا على رخصة بإقامة البناء الجديد

ح/ إذا كان المستأجر مالكا مستقلا لدار صالحة لسكناه خالية أو يستطيع بمقتضى القوانين النافذة إخلاءها.

ط/ إذا تملك المستأجر على وجه الاستقلال أو بنى بعد الاستئجار دارا خالية صالحة لسكناه وأجرها إلى الغير أو لم يؤجرها أو باعها أو تصرف بها.

ى/ إذا ترك المستأجر المأجور للسكن بلا مسوغ لمدة سنة كاملة دون انقطاع يدل دلالة قاطعة على استغنائه عنه نهائيا.

مادة/9//

للمستأجر المحكوم عليه بالتخلية استنادا إلى الفقرتين/ و/ ز/ من المادة الثامنة الحق بان يشغل البناء الجديد أو جزءا منه يشابه العقار الذي أخلاه إذا أمكن الانتفاع منه على الوجه الذي كان ينتفع به قبل الإخلاء وتجديد البناء على أن يخضع المأجور الجديد لقاعدة تحديد الأجور بطريقة التخمين.

وفى حال عدم أمكان المستأجر المحكوم عليه بالتخلية من الانتفاع بالعقار الجديد فيلزم المؤجر أن يدفع له تعويضا يعادل/40/ بالمائة من قيمة العقار المأجور للسكن الذي كان يشغله.

أما بالنسبة للعقارات الأخرى فعلى المحكمة عند تحديد هذا التعويض أن تلاحظ جميع عوامل الخسارة وفوات الربح التي تصيب المستأجر فتأخذ خاصة بعين الاعتبار نوع العمل الذي تعاطاه وكثرة إقبال الزبائن أو قلته وقيمة المؤسسة وإمكان المستأجر من استئجار عقار في الجهات المجاورة القريبة يشابه العقار الذي أخلاه ونفقات الانتقال إلى العقار الجديد وتجهيزه.

وإذا ثبت في أي وقت عدم إمكان المستأجر من الانتفاع بالعقار الجديد فله أن يطالب بالتعويض بدعوى مستقلة.

مادة/10//

لا يحكم بالتخلية للسبب المبين في الفقرة/ هـ/ من المادة الثامنة إذا كان المستأجر أو زوجه فقط موظفا أو مستخدما أو عاملا خاضعا لقانون العاملين الأساسي أو من العسكريين أو عاملا في القطاع العام أو في القطاع المشترك أو أيا ممن تنتهي خدمته من المذكورين بصورة قانونية لأي سبب كان غير الوفاة إذا خصص بمعاش أو معاش عجز أو شيخوخة ألا إذا كان المالك عاملا أو موظفا أو مستخدما أو عسكريا وعاد إلى البلدة التي فيها المأجور منقولا أو محالا على التقاعد أو مسرحا لأي سبب كان أو عادت إليها أسرته بعد وفاته على انه إذا كان المالك هو الذي اجر عقاره لمستأجر تتوافر فيه أو في زوجه أسباب الحماية المشار إليها آنفا جاز له أو لورثته أيضا أن يخلى المستأجر شرط أن ينذره بطلب التخلية بوساطة الكاتب بالعدل قبل ثلاثة اشهر من إقامة الدعوى بالتخلية.

ولا يحكم بالتخلية للسبب المبين في الفقرة/ هـ/ من المادة الثامنة إذا كان مستأجر العقار قد استشهد أو فقد أثناء العمليات الحربية أو اسر واستمرت أسرته في إشغال المأجور دون أن تحصل على سكن من الدولة

ويقصد بالأسرة في هذه الحالة الزوجة وأولاد مجتمعين أو منفردين طيلة استحقاقهم أو استحقاق أحدهم للمعاش التقاعدي وكذلك من كان يعيلهم المستأجر من أبوين وأخوة وأخوات مجتمعين أو منفردين إذا كانوا مقيمين معه في المأجور ويثبت الاستشهاد أو الفقدان بوثيقة تصدر عن وزارة الدفاع

مادة/11//

إذا أراد المالك إخلاء عقاره المأجور من أحزاب الجبهة الوطنية التقدمية أو من الدوائر الرسمية أو المنظمات الشعبية أو النقابات على مختلف مستوياتها أو الجمعيات أو الوحدات الإدارية أو البلديات أو مؤسسات القطاع العام والمشترك أو المؤسسات التعليمية والمدارس لأحد الأسباب المنصوص عليها في الفقرات/ هـ/ و/ ز/ من المادة الثامنة من هذا القانون فلا تسمع دعوى التخلية منه ألا بعد سنة من إبلاغ المستأجر طلب الإخلاء بوساطة الكاتب بالعدل

مادة/ 12//

لا تسمع دعوى تحديد الأجرة ألا مرة واحدة في كل ثلاث سنوات وتبدأ هذه المدة من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الادعاء السابق.

ب/ عندما يحكم بالإخلاء يمنح شاغل العقار مهلة لإخلائه لا تقل عن ثلاثة اشهر ولا تتجاوز ستة اشهر اعتباراً من تاريخ اكتساب الحكم درجة القطعية.

مادة/13//

يستثنى من أحكام هذا القانون:

أ/ عقود إيجار الأراضي الزراعية أو أماكن تربية الحيوانات والمباني التابعة لها.

ب/ العقود التي بموجبها يقدم أرباب العمل أماكن لسكن عمالهم مجانا أو ببدل.

ج/ عقود إشغال المساكن المؤجرة وفق أحكام القانون/43/ لعام 1982.

د/ عقود إشغال الأملاك العامة.

هـ/ عقود استثمار العقارات المملوكة للدولة أو الوحدات الإدارية أو المؤسسات العامة الخاضعة لأحكام العقد الإداري التي أنشئت وخصصت أصلا لتقوم بخدمة لها صفة النفع العام.

و/ عقود استثمار المنشآت الاقتصادية المحلات التجارية والصناعية والمنشآت السياحية والخدمية.

ز/ عقارات الخط الحديدي الحجازي المشمولة بأحكام المرسوم التشريعي رقم/20/ الصادر بتاريخ /1964/8/6.

مادة/14//

يعاقب بالحبس من شهر إلى سنة وبالغرامة من/100/ إلى /1000/ ليرة سورية :

أ/ كل من أخلى عقارا استنادا لأحكام الفقرات/ هـ/ و / ز/ من المادة الثامنة ولم يشغل العقار أو يباشر البناء فيه خلال مدة ثلاثة اشهر من تاريخ الإخلاء أو لم ينته من بنائه خلال مدة خمس سنوات من تاريخ الإخلاء أو لم يستمر شاغلا له مدة سنتين على الأقل ويضمن المالك للمستأجر تعويضا عن العطل والضرر من قيمة العقار المأجور وفق أحكام المادة التاسعة من هذا القانون.

ب/ كل مؤجر قام بعمل يقصد به إزعاج المستأجر والضغط عليه لإخلاء العقار أو زيادة أجرته القانونية وللمستأجر أن يصلح ما أفسده المؤجر بالذات أو بالوساطة ويحسم نفقات ذلك من بدل الإيجار.

لا تلاحق الجرائم المنصوص عليها في هذه المادة ألا بناء على شكوى المتضرر.

مادة/15//

يعد سببا مشروعا ما استوفى وما يستوفى من بدل فروغ أو هبات وما يماثلها من التبرع من العقارات المؤجرة التي تملكها الجهات العامة والمؤسسات والجمعيات الخيرية ذات النفع العام والمنظمات الشعبية والنقابات وخزانات التقاعد وصناديق التكافل الاجتماعية وما يماثلها.

مادة/ 16//

أن الأحكام القضائية التي صدرت قبل نشر هذا القانون واكتسبت درجة القطعية تنفذ كما هي أما الدعاوى التي لم تزل قيد النظر لدى محاكم الصلح أو الاستئناف والأحكام التي لم تكتسب درجة القطعية فيبت فيها لجهة الاختصاص وفقا لأحكام هذا القانون ولأحكام قانون أصول المحاكمات المدنية.

مادة/17//

أ/ تلغى أحكام القانون/ 464/ لعام/ 1949/ وأحكام المرسوم التشريعي رقم/ 111/ لعام/1952/ وتعديلاته كما تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم/3/ لعام/ 1987/ وتعتبر عقود الإيجار المعقودة في ظل نفاذها مشمولة بأحكام هذا القانون.

ب/ تطبق أحكام القانون المدني وقانون أصول المحاكمات في كل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون.

ج/ يلغى كل نص تشريعي يخالف هذا القانون أو لا يأتلف مع أحكامه

مادة/18//

ينشر هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

دمشق في : 22/ 11/ 1421/ هـ 2001/2/15م

رئيس الجمهورية

بشار الأسد

المراجع

أ- **الكتب:**

- أحمد أبو الوفا، المرافعات المدنيّة والتجاريّة، دار المعارف للطباعة، الطبعة الثانية، مصر 1955.
- أحمد قدور منصور، مجموعة القواعد القانونية التي أقرتها الهيئة العامة لمحكمة النقض في ربع قرن، الجزء الأول، دار الرضوان، الطبعة الأولى، 2006.
- إدوار عيد، أصول المحاكمات في القضايا المدنيّة والتجارية، الجزء الأول، مطبعة النجوى، دون ذكر طبعة بيروت 1964.
- إدوار عيد ، أصول المحاكمات في القضايا المدنية والتجارية ، الجزء الثاني ، مطبعة النجوى ، دون ذكر طبعة، بيروت 1965.
- إدوار عيد، موسوعة أصول المحاكمات المدنيّة والإثبات والتنفيذ، الجزء الثامن عشر، دون ذكر دار نشر، دون ذكر طبعة، 1992.
- إلياس أبو عيد، أصول المحاكمات المدنيّة بين النص والاجتهاد والفقه، الجزء الأول: من المواد 1 إلى 130، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2002.
- إلياس أبو عيد، الوسيط النظري والعملي في قانون الإيجارات الاستثنائي، الجزء الأول، دون دار نشر، بيروت 1992.
- إلياس أبو عيد، قضايا الإيجارات والاستثمارات، الجزء الثالث، دون دار نشر، بيروت 1991.
- أنس الزين، محاضرات ألقيت في المعهد القضائي بدمشق عام 2009، المحاضرة السادسة عشر، غير منشور.
- بشار طلال المومني، الامتداد القانوني والرضائي لعقد الإيجار في القانون الأردني، عالم الكتب الحديثة، الطبعة الأولى، الأردن 2004.
- توفيق حسن الفرج، عقد الإيجار، دراسة لأحكام قوانين الإيجارات، الدار الجامعية، الطبعة الثانية، بيروت 1984.
- خالد المالكي، شرح قانون الإيجار رقم 6، مكتبة النوري، دون ذكر الطبعة، دمشق 2004.
- رزق الله الأنطاكي، أصول المحاكمات في المواد المدنيّة والتجارية، منشورات جامعة دمشق، الطبعة التاسعة، دمشق 2001-2002.
- سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الثامن: عقد الإيجار، منشورات صادر الحقوقية، الطبعة الرابعة، بيروت 1999.

- سامي منصور ومروان كركبي، القانون المدني، الأموال والحقوق العينية الأصلية، كومبرسكور، 1997.
- شفيق طعمة، الإخلاء في التشريع السوري، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، دمشق 2002.
- شفيق طعمة وإستنبولي، تقنين أصول المحاكمات السوري، الجزء الثاني، المكتبة القانونية، الطبعة الأولى، دمشق 1990.
- صلاح الدين سلحدار، أصول المحاكمات، مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية، جامعة دمشق، دمشق 1997.
- صلاح الدين شوشاري، الوافي في شرح قانون المالكين والمستأجرين، دار الثقافة، الطبعة الأولى، الأردن 2002.
- عبد الحميد سليمان، شرح قانون إيجار الأماكن رقم 136 لسنة 1981، دار الوفاء، الطبعة الثانية، مصر 1988.
- عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، بيروت 2000.
- عبد الرازق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الثاني، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، دون ذكر سنة نشر.
- عفيف شمس الدين ،قانون الإيجار بين الأصل والتعديل ، القانون رقم 92/160 المعدل، النص القانوني شرح وتعديل ، دون ذكر دار نشر، دون ذكر طبعة ، بيروت 1994.
- علي إبراهيم، الوافي في أصول المحاكمات المدنية، الجزء الثاني، دون دار نشر، الطبعة الأولى، 2011.
- علي إبراهيم، العقود المسماة، دار الفكر العربي، الطبعة الثانية، بيروت 2002.
- فواز صالح ومحمد عرفان الخطيب، عقد الإيجار، منشورات جامعة دمشق، دمشق 2005-2006.
- فريد شعبو، محاضرات ألقيت في المعهد القضائي على القضاة المتمرنين، محاضرة رقم 18 تاريخ 2012/1/24 ، غير منشور.
- كامل فريد السالك، شرح عقد الإيجار الموسمي، رقم 3 تاريخ 7/30/ 1987، مطبعة العيسى، دون ذكر الطبعة، دمشق 1993.
- ممدوح عطري، قانون الإيجارات الصادر بالمرسوم التشريعي 111 لعام 1952 وتعديلاته، دار الأنوار للطباعة، الطبعة الثانية، دمشق 1990.

- محمد الحكم جركو، قانون الإيجارات رقم 6 لعام 2001، منشورات دار الصفدي، دون ذكر طبعة، دمشق 2001.
- محمد فينو، أضواء على قانون الإيجار الجديد لعام 2001، المطبعة التعاونية، دون ذكر طبعة، دمشق 2001.
- محمد فينو، الإخلاء في القانون والقضاء، المطبعة التعاونية، الطبعة الأولى، دمشق 1997.
- محمد فينو، شرح أحكام القانون رقم 10 لعام 2006، المطبعة التعاونية، الطبعة الثانية، دمشق 2008.
- محمد فهر شقفه، الوجيز في أحكام الإيجارات، مطبعة النوري، دون ذكر طبعة، دمشق 1997.
- محمد وحيد الدين سيوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، منشورات جامعة دمشق، دمشق 2005- 2006.
- محمد المنجي، الامتداد القانوني لعقد الإيجار في المساكن والمحلات التجارية والأراضي الزراعية، منشأة المعارف، الطبعة الأولى، الإسكندرية، مصر 1989.
- محمد إدريس، دراسة حول عقد الإيجار الموسمي رقم 3 تاريخ 7/30/ 1987، مطبعة العيسى، دون ذكر طبعة، دمشق 1993.
- مروان كركبي، العقود المسماة، دون دار نشر، الطبعة الثانية، بيروت 1992.
- مصطفى مجدي هرجه، الدفوع والطلبات العارضة في قانون المرافعات المدنيّة والتجارية، دار محمود، دون ذكر طبعة، مصر 1995.
- نشأت عبد الرحمن الأخرس، شرح قانون أصول المحاكمات المدنية، الجزء الأول، دار الثقافة، الطبعة الأولى، الأردن، دون ذكر سنة.
- ياسين الدركزلي، المجموعة القضائية دعاوى المخاصمة، الجزء الثاني، دون دار نشر، دون ذكر طبعة، 1997.

<u>ب- المقالات والدراسات:</u>

- أحمد عيسى، طلب المالك إنهاء العلاقة الإيجارية واسترداد المأجور، مجلة المحامون لعام 2008، العدد السابع والثامن.
- أحمد سعيد، قانون الإيجار الجديد، مجلة المحامون، العدد السابع والثامن.
- أنس الزين، قانون الإيجار رقم 2001/6، مجلة المحامون 2005، العدد الثالث والرابع.

- حازم الجزار، قراءة في قانون الإيجارات الجديد رقم6 لعام 2001، مجلة المحامون2009، العدد السابع والثامن.
- حمزة ملقي، التمييز بين دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية ودعوى الإخلاء، رسالة للانتقال إلى جدول المحامين الأساتذة، نقابة المحامين، فرع حلب. عام 2010.
- سعيد كوزال، هل أن دعوى إنهاء العلاقة الإيجارية من دعاوى التخلية، مجلة المحامون لعام 2007، العدد الثالث والرابع.
- سعيد كوزال، دعوة للمناقشة حول تسليم المأجور في حكم إنهاء العلاقة الإيجارية، مجلة المحامون لعام 2007، العدد الأول والثاني.
- محمد بشير جزائرلي، القواعد القانونية الجديدة في قانون الإيجار رقم 6 لسنة 2001، مجلة المحامون لعام 2004، العدد الثالث والرابع.
- محمد بشير جزائرلي، تعويض إنهاء العلاقة الإيجارية، مجلة المحامون لعام 2005، العدد السابع والثامن.

ج- الاجتهادات:

- المجموعة القضائية لقرارات محكمة النقض السورية.
- العدل.
- النشرة القضائية.
- المصنف في قضايا الإيجارات، عفيف شمس الدين.
- المصنف السنوي في الاجتهاد المدني، عفيف شمس الدين.
- الموسوعة القانونية اللبنانية- الخلاصة المدنية اجتهاداً وفقهاً، حسين زين.
- باز- خلاصة القرارات الصادرة عن محكمة التمييز المدنية.
- حمورابي .
- صادر بين التشريع والاجتهاد.
- صادر في التمييز- القرارات المدنية.
- كساندرا.
- مجلة المحامون.
- مجلة القانون.

- مجموعة اجتهادات حاتم.
- مجموعة اجتهادات غانم وأبو ناصر.

د- القوانين

- المرسوم التشريعي السوري رقم 111 لعام 1952 وتعديلاته.
- المرسوم التشريعي السوري رقم 3 لعام 1987.
- قانون الإيجار اللبناني رقم 159 لعام 1992.
- قانون الإيجار اللبناني رقم 160 لعام 1992.
- قانون الإيجار الأردني رقم 30 لعام 2000 .
- قانون الإيجار السوري الجديد رقم 6 لعام 2001.
- قانون الإيجار السوري رقم 32 لعام 2011.
- قانون أصول المحاكمات السوري رقم 14 لعام 1983 وتعديلاته .
- قانون أصول المحكمات المدنية الجديد اللبناني الصادر بالمرسوم الاشتراعي رقم 90 لعام 1983 وتعديلاته .
- القانون المدني السوري الصادر بالمرسوم التشريعي رقم 84 لعام 1949.
- قانون الموجبات والعقود اللبناني الصادر في 1932/3/9 وتعديلاته .
- قانون البيّنات السوري رقم (359) الصادر في 1947/6/10.
- قانون الملكية العقارية اللبناني رقم 3339 الصادر في 1930/11/12.
- مشروع قانون الإيجار اللبناني الجديد لعام 2014.

الفهرس